

ANDRÉ EDUARDO DE CARVALHO ZACARIAS

Formado na Universidade São Francisco, São Paulo-SP, no Curso de Pós-graduação em Direito Penal e Direito Processual Penal. Graduado na Universidade do Oeste Paulista Presidente Prudente-SP, no Curso de Direito. Advogado Causas Criminais e Cíveis Cariacica-ES 2015, Professor Curso de Direito - Faculdades Integradas Nacional Vitória-ES, Professor Curso de Pós-graduação em Direito - Faculdade Doctum - Vitória-ES.

USUCAPIÃO

TEORIA E PRÁTICA

- **Usucapião Extrajudicial**
 - **Reticção de área**
 - **Lei nº 13.465/17**
- **Provimento nº 65, do CNJ**

2019



© by André Eduardo de Carvalho Zacarias
© by Imperium Editora e Distribuidora de Livros Ltda

Supervisão:

Ramon Rodolfo de Vitto Mizuno

FICHA CATALOGRÁFICA

Zacarias, André Eduardo de Carvalho.
Usucapião / André Eduardo de Carvalho Zacarias. — Leme, SP:
Imperium Editora, 2019.

1. Usucapião - Brasil. I. Título.

ISBN: 978-85-99202-71-5

Índice para Catálogo Sistemático:

1. Usucapião - Brasil.

Proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por
qualquer meio eletrônico, mecânico, inclusive por processo reprográfico,
sem permissão expressa do Editor
(Lei nº 9.610, de 19/02/1998).

Direitos desta edição reservados à:

Imperium Editora e Distribuidora de Livros Ltda
Rua Ephrain Rodrigues Alves, nº 128 - Jardim Claudia
Cep: 13610-720 - Leme-SP - Tel.: (19) 3554-8406
www.editoraimperium.com.br
e-mail: editora@editoraimperium.com.br
imperium.editora@gmail.com

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	17
1.1. Lei de 601/1850.....	18
1.2. Jurisprudência	18
1.3. Texto da lei	22
2. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE	29
2.1. Conceito.....	30
3. FUNDAMENTOS.....	30
4. NOVA NOMENCLATURA - A USUCAPIÃO	31
5. ALTERAÇÕES DO NOVO CÓDIGO CIVIL.....	32
6. REQUISITOS DA USUCAPIÃO	34
7. DA POSSE	35
7.1. Posse justa e injusta (violenta, clandestina ou precária)	35
7.2. Ações possessórias	37
7.2.1. Ações de manutenção e de reintegração de posse	42
7.2.2. Interdito Proibitório.....	45
7.2.3. Procedimento Usucapião novo CPC	45
7.3. Efeitos da apelação.....	48
7.4. Rito processual	50

7.5. AÇÕES POSSESSÓRIA E JUSTIÇA DO TRABALHO.....	50
7.6. ACESSÃO FÍSICA.....	51
7.6.1. Acesso física natural	51
7.6.2. Acesso Física Artificial.....	52
8. PRAZOS DO NOVO CÓDIGO CIVIL.....	53
8. POSSE COMUM (Composse).....	54
9. EFEITOS DA USUCAPIÃO.....	56
10. O USUCAPIDO.....	56
11. BENS PÚBLICOS.....	56
12. USUCAPIÃO NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	57
12.1. Laudo pericial.....	59
13. VALOR DA CAUSA.....	60
14. MODALIDADES DA USUCAPIÃO	60
14.1. Usucapião extraordinário.....	60
14.2. Usucapião agrário (pro labore ou especial rural).....	62
14.3. Usucapião urbana ou especial urbana	71
14.3.1. Usucapião urbano coletivo	74
14.3.2. LEI 10.257/2001	75
14.3.3. Inovações trazidas pela LEI 10.257/2001.....	76
14.3.1. Usucapião urbano coletivo	77
14.4. USUCAPIÃO ORDINARIA.....	80
14.4.1. Pressupostos	80
15. USUCAPIÃO POR ABANDONO DE LAR.....	82
16. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	88
17. USUCAPIÃO E UNIÃO DE POSSES.....	92
16. CAUSAS IMPEDITIVAS DA USUCAPIÃO.....	95
17. CAUSAS SUSPENSIVAS DA USUCAPIÃO	102
18. CAUSAS INTERRUPTIVAS DA USUCAPIÃO	107
19. EXTENSÃO AO POSSUIDOR.....	107

20. SENTENÇA DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO	111
21. DIREITO INTERTEMPORAL.....	115
22. USUCAPIÃO E TERRAS INDIGENAS.....	117
23. USUCAPIÃO DE ILHAS	123
24. USUCAPIÃO E CONDOMÍNIO.....	126
24.1. USUCAPIÃO DE GARAGEM.....	128
25. USUCAPIÃO DO ART. 68 DA ADCT	128
26. USUCAPIÃO E SERVIDÃO	134
26.1. Código Civil de 1916.....	134
26.2. Novo Código Civil de 2002.....	134
26.3. Comentário.....	135
27. USUCAPIÃO DE COISA MÓVEL	135
27.1. Usucapião ordinário de bem móvel.....	135
27.2. Usucapião extraordinário de coisa móvel	136
27.3. Sucessão de posse de bem móvel	136
27.4. Usucapião de veículos.....	136
27.5. Usucapião de linha telefônica.....	137
28. TERRAS DEVOLUTAS E USUCAPIÃO	139
29. USUCAPIÃO DE BEM IMÓVEL NO CÓDIGO CIVIL DE 1916.....	141
29.1. Usucapião de bem móvel no código civil de 1916.....	141
30. USUCAPIÃO NO NOVO CÓDIGO CIVIL (LEI 10.406/2002)	142
30.1. Usucapião de bem móvel	143
31. OBJETO HÁBIL.....	143
32. USUCAPIÃO E LEI 6015/76 (REGISTROS PÚBLICOS)	144
32.1. Retificação de área	144
a) Retificação imobiliária	148
b) Retificação rural.....	148
32.2. Da Lei nº 10.267/01 e sua regulamentação.....	149
32.3. Do cadastro de descrições georreferenciadas apuradas judicialmente	153

c) Retificação administrativa de imóvel rural	155
32. 4. Georreferenciamento	157
33. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO EM FAVOR DO POSSUIDOR DOS BENS DO ESPÓLIO	159
33.1. No Código Civil de 1916.....	159
33.2. No Novo Código Civil.....	159
34. QUADRO SINÓTICO	160
35. USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA.....	160
36. Lei 13.465/2017 - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.....	163
Condomínios e meio rural	165
Atualização necessária.....	165
1) Introdução do direito real de laje no rol dos direitos reais (Art. 1.225 do Código Civil)	166
2) Tratamento do direito real de laje no Código Civil. A lei menciona a cessão de superfície e traz regras ampliadas, frente à medida provisória anterior	167
3) Introdução do tratamento do condomínio de lotes, no Código Civil, com a aplicação, no que couber, das mesmas regras do condomínio edilício.....	169
4) Modificações na Lei 6.766/1979. Parece obrigar o pagamento das despesas de conservação nos condomínios fechados (condomínio de lotes), afastando a jurisprudência anterior consolidada, do STF e do STJ	170
5) Tratamento relativo aos conjuntos habitacionais informais.....	171
6) Tratamento do condomínio urbano simples, com aplicação para habitações coletivas.....	172
7) Regulamentação da arrecadação de imóveis abandonados, na forma do art. 1.276 do Código Civil.....	174

8) Revogação de todo o capítulo da lei minha casa minha vida, na parte em que tratava da regularização fundiária, inclusive da legitimação da posse e da usucapião extrajudicial (arts. 58, 59 e 60). Os institutos são agora tratados dentro do instituto da regularização fundiária urbana (REURB), ao lado da legitimação fundiária	175
A) Sobre a REURB	175
B) Da revogação do tratamento na lei minha casa, minha vida.....	177
C) Do novo tratamento da legitimação fundiária, da legitimação da posse, e da usucapião extrajudicial.....	178
9) Mudanças na lei 9.514/1997, no tratamento da alienação fiduciária em garantia de imóveis. Alterações que, em uma primeira análise, visam a proteção do mercado, em detrimento do adquirente	180
Da regularização da propriedade fiduciária do fundo de arrendamento residencial (FAR)	180
10) Mudança na redação do artigo que trata da usucapião coletiva, no estatuto da cidade (art. 10).....	185
11) Criação do consórcio imobiliário, tratado no estatuto da cidade	186
12) Modificações na medida provisória 2.220, que trata da concessão de uso especial	186
13) Modificação na lei 9.636/1998, que trata da alienação de bens imóveis da união. Facilitou-se a extinção da enfiteuse sobre terras de marinha, por meio da remição	187
37. PRÁTICA	191
37.1. Documentos necessários	191
37.2. Inicial	192
37.3. Contestação em usucapião	195
38. JURISPRUDÊNCIA	198
1. Usucapião e usufruto	198

2. Usucapião e espólio	198
3. Usucapião competência(aldeia indígena).....	198
4. Usucapião e associação de moradores.....	199
5. Usucapião e registro gratuito	199
6. Usucapião e julgamento antecipado da lide	199
7. Usucapião e bem gravado com cláusula de inalienabilidade	200
8. Usucapião e sociedade de economia mista	200
9. Usucapião e recurso ex-officio	201
10. Usucapião e intervenção do MP.....	201
11. Usucapião e locatário.....	201
12. Usucapião e reconvenção	202
13. Usucapião e honorários advocatícios.....	202
14. usucapião x mera detenção	203
15. usucapião x benfeitorias	203
16. Usucapião x competência.....	204
17. usucapião x exceção(impossibilidade de se equiparar a simple alegação de posse).....	204
18. Usucapião x prazo(herdeiro)	204
19. usucapião x cessão de direito possessório.....	205
20. usucapião x certidão de registro de imóveis.....	205
21. Usucapião x Citação.....	206
22. Usucapião x Composse (sucessão causa mortis)	206
23. Usucapião x Renúncia	206
24. Usucapião x Ação reivindicatória.....	207
25. Usucapião x Prova	207
26. Usucapião x Bens públicos	207
27. Usucapião x Bem móvel.....	208
28. Usucapião x Denúnciação da lide.....	209
29. Usucapião x Terreno de marinha	209
30. Usucapião x Posição geográfica	210
31. Usucapião x Loteamento irregular	211
32. SFH X POSSESSÓRIAS	211
39. QUESTÕES SOBRE A USUCAPIÃO	213
39.1. Objetivas.....	213

39.2. Subjetivas	215
39.2.1. Usucapião.....	215
39.2.2. ITR.....	215
39.2.3. Georreferenciamento.....	246
MODELOS PRÁTICOS	253
Petição usucapião ordinário.....	255
Petição usucapião.....	259
Petição usucapião extraordinário	263
Petição usucapião extraordinário (modelo 2)	266
Usucapião especial rural.....	269
Exceção.....	273
Ação de usucapião extraordinária de 15 anos (modelo I).....	289
Ação de usucapião extraordinária de 15 anos (modelo II)	300
Ação de usucapião extraordinária de 10 anos (modelo I).....	304
Ação de usucapião extraordinária de 10 anos (modelo II)	316
Ação de usucapião ordinária de 10 anos.....	320
Ação de usucapião especial ou constitucional de 5 anos	324
Ação de usucapião extraordinária de imóvel urbano (15 anos)	334
Ação de usucapião constitucional de imóvel urbano (5 anos - modelo I)	340
Ação de usucapião constitucional de imóvel urbano (5 anos - modelo II).....	347
Ação de usucapião coletiva urbana (5 anos - modelo I)	351
Ação de usucapião coletiva urbana (5 anos - modelo II)	359
Ação de usucapião familiar (2 anos)	364
Ação de usucapião de bens móveis.....	370
Recurso de apelação em usucapião	374

Modelos On-line Extra

Ata notarial de usucapião extrajudicial (modelo I)

Ata notarial de usucapião extrajudicial (modelo II)

Modelo prático de contestação

Ação reivindicatória