



Seu guia para Regularização de Imóveis



Sumário

Fundamentos da Regularização

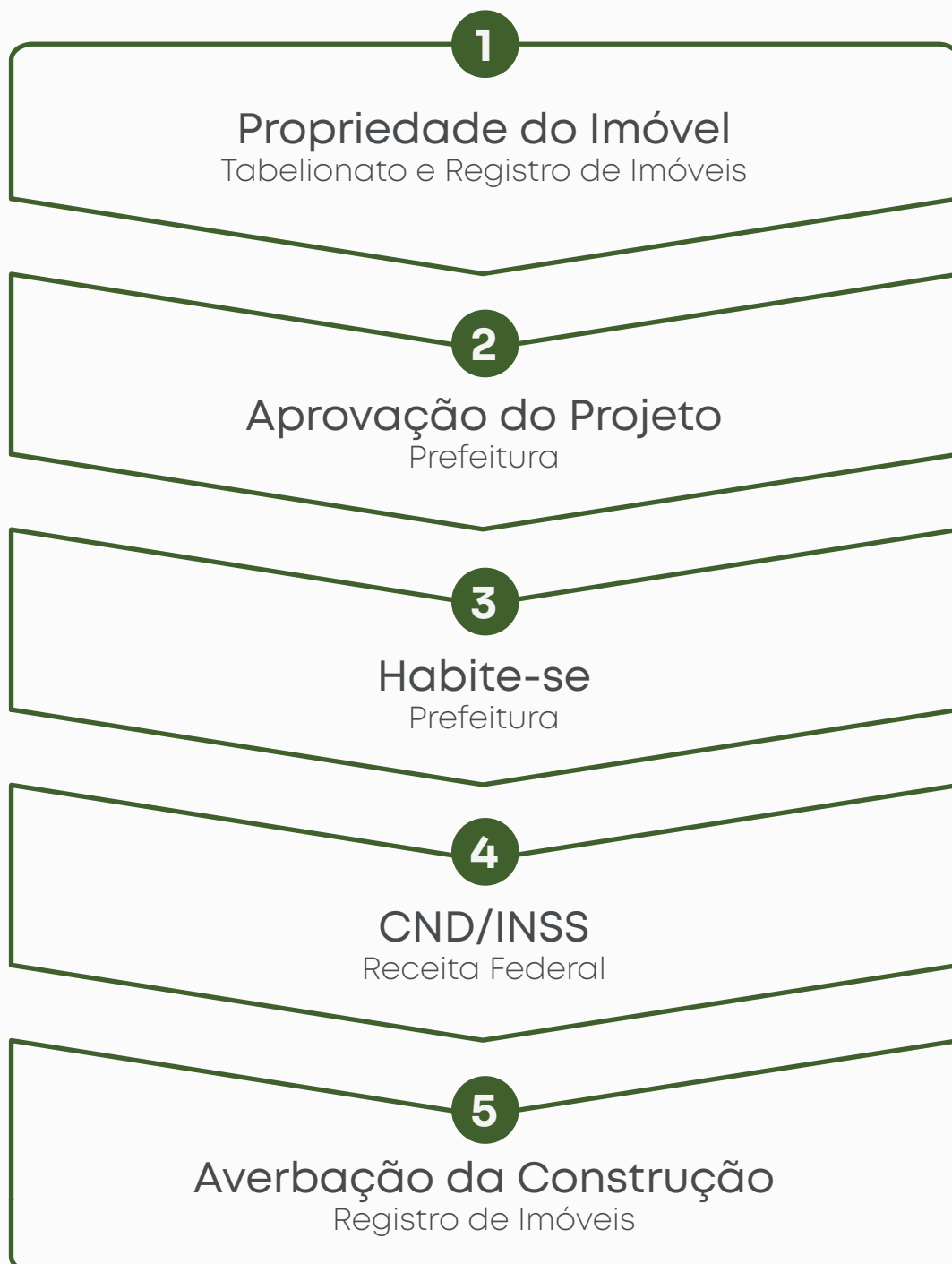
- 3 Passo a passo
- 4 Propriedade do Imóvel
- 4 Lote
- 5 Edificação
- 6 Checklist do Imóvel Regularizado

O Serviço de Regularização

- 7 Matrícula
- 11 Checklist de Verificação
- 12 Retificação da Área
- 13 Habite-se e Alvarás
- 18 Projeto Arquitetônico
- 21 CND e CNO
- 22 Averbação de imóvel
- 25 DDU: Desdobro de Lote, Desmembramento e Unificação de Lote
- 29 Escritura
- 32 Usucapião
- 38 Adjudicação Compulsória x Usucapião
- 39 **Contato**

Fundamentos da Regularização

Passo a passo



Propriedade do Imóvel

Após verificar que o imóvel está devidamente registrado no nome do proprietário na matrícula do Registro de Imóveis, é essencial conferir se as informações do lote estão corretas. Caso haja uma edificação, é necessário verificar se ela está devidamente averbada na matrícula.

Lote

No momento da criação da matrícula, ela representa apenas o lote. Por isso, é fundamental conferir se a área do lote existente corresponde à área descrita na matrícula.

Edificação

Cartório de Registro de Imóveis

- Existe averbação?
- Caso exista edificação, foi realizada alguma reforma com ampliação ou demolição?
- Se houve ampliação/demolição, a alteração está averbada na matrícula?

Prefeitura

- Existe projeto aprovado na prefeitura?
- O imóvel possui Habite-se?
- Após a emissão do Habite-se, foi realizada alguma reforma com ampliação ou demolição?
- Se houve ampliação/demolição, existe projeto e Habite-se atualizado?

Checklist do Imóvel Regularizado

Terreno

- ☐ Seu nome consta como proprietário na matrícula?
- ☐ Houve divisão/unificação de lotes?
- ☐ Se houve, a alteração foi registrada na matrícula?
- ☐ Área na matrícula do terreno (m²): ____
- ☐ Área no IPTU do terreno (m²): ____

Construção

- ☐ Houve ampliação/demolição da construção?
- ☐ Área de edificação na matrícula: ____
- ☐ Área construída no IPTU: ____
- ☐ Área real existente: ____

Se a situação real existente está compatível com a documentação, provavelmente o imóvel está **regular**.

Se houver divergências entre a documentação e a realidade do imóvel, ele está **irregular** e necessita de regularização.

O serviço de Regularização

Matrícula

A matrícula é o documento que registra a história de um imóvel, desde sua origem até os dias atuais, incluindo todas as transferências de propriedade, ônus e encargos.

Esse documento funciona como uma "certidão de nascimento" do imóvel, detalhando sua origem, características, histórico de transações e qualquer ônus associado a ele.

Cada imóvel possui uma matrícula única, essencial para a segurança jurídica de qualquer transação imobiliária.

Informações Contidas na Matrícula

Cabeçalho e Qualificação do Imóvel

1. Cabeçalho: Contém o número da matrícula e a data de abertura.

2. Qualificação do Imóvel: Descrição completa do imóvel, incluindo denominação, localização, dimensões e características físicas.

Proprietários e Transferências

3. Proprietários: Nome e qualificação dos proprietários atuais e, em alguns casos, dos anteriores.

4. Transferências de Propriedade: Histórico de todas as transferências de propriedade, incluindo vendas, doações e heranças. Esses são os chamados "registros" e geralmente são representados pela letra "R". Exemplo: "R1/MATRÍCULA – Compra e Venda".

Ônus e Gravames (Restrição)

5. Ônus e Gravames: Detalhamento de quaisquer ônus, gravames, hipotecas ou outros encargos que recaem sobre o imóvel. Esses podem estar na matrícula como registros ou como averbações, a depender da natureza do documento que gerou o ônus ou gravame.

Averbações

6. Averbações: Anotações sobre modificações, construções, demolições e outros eventos relevantes que afetem o imóvel. Também são averbadas todas as alterações de informações pessoais dos proprietários (RG, CPF, estado civil, nome, etc.). São representadas frequentemente como "AV-NÚMERO".

Como Interpretar as Informações Legais na Matrícula

Propriedade Plena e Nua Propriedade

- **Propriedade Plena:** Posse completa do bem, mas não o direito de uso e usufruto, que pertence

a outra pessoa.

Usufruto

O usufruto é o direito de usar e usufruir de um bem pertencente a outra pessoa. O usufrutuário pode viver no imóvel, alugá-lo e obter seus benefícios, mas não pode vendê-lo. Pode ser vitalício ou por tempo determinado.

Regimes de Bens no Casamento

- **Comunhão Parcial de Bens:** Bens adquiridos após o casamento são comuns ao casal.
- **Comunhão Universal de Bens:** Todos os bens, presentes e futuros, pertencem a ambos os cônjuges.
- **Separação Total de Bens:** Cada cônjuge mantém a propriedade exclusiva de seus bens, adquiridos antes e durante o casamento.

Análise Técnica da Matrícula

Verificação de Dados Básicos

- Confirme a descrição completa do imóvel.
- Verifique a área do imóvel e sua compatibilidade com o IPTU.
- Certifique-se de que as medidas, confrontações e inscrição cadastral estão corretas.

Exame de Proprietários

- Nome completo, RG, CPF, estado civil e regime de bens.

Histórico de Transferências

- Verifique a sequência das transações e possíveis frações vendidas.

Ônus e Gravames

- Avalie possíveis hipotecas, penhoras e servidões.

Averbações

- Modificações estruturais, atualização de proprietários, entre outros.

Identificação de Possíveis Irregularidades

- **Incompatibilidade de Dados:** Diferenças entre matrícula e realidade (área, proprietário, construção não averbada).
- **Transferências Não Registradas:** Necessidade de regularização.
- **Falta de Dados:** Atualização obrigatória de informações de proprietários e imóvel.

Checklist de Verificação

- ☐ A área do lote está correta?
- ☐ A construção está averbada?
- ☐ O endereço completo está na matrícula?
- ☐ O cadastro do imóvel está atualizado (INCRA, ITR, CAR, IPTU)?
- ☐ O proprietário cadastrado na matrícula é o atual possuidor?

Retificação de Área

A retificação de área é um procedimento administrativo ou judicial utilizado para corrigir erros ou inconsistências na descrição de um imóvel. O objetivo é garantir que o registro do imóvel reflita com precisão a realidade física do terreno.

Quando a Retificação de Área é Necessária?

A retificação pode ser exigida em situações como:

- Divergências nas medições do imóvel.
- Descrição incorreta dos limites da propriedade.
- Omissões ou imprecisões no registro do imóvel.
- Registro que não reflete a realidade do terreno.
- Desapropriação parcial do imóvel, dificultando a definição da área remanescente.

Documentos Necessários para a Retificação de Área

Para dar entrada no processo de retificação, é necessário apresentar os seguintes documentos:

- Requerimento com firma reconhecida.
- Certidão de confrontação emitida pela prefei-

tura.

- Memorial descritivo do perímetro do imóvel.
- Planta topográfica do terreno.
- Anuência dos confrontantes (proprietários vizinhos).

Dica Importante: Antes de fechar o contrato de prestação de serviço, verifique se os confrontantes concordam com o processo e estão dispostos a assinar os documentos necessários.

Quanto Custa?

O custo para a retificação de área é tabelado pelo cartório de registro de imóveis e pode variar conforme o valor venal do imóvel. Cada estado possui uma tabela própria de emolumentos.

Habite-se e Alvarás

Como Tirar o Habite-se?

O Habite-se é um documento essencial para comprovar que uma construção foi realizada conforme as normas exigidas pelo município. Ele é emitido após uma inspeção da prefeitura, que

verifica se todas as etapas da obra foram concluídas corretamente e se a edificação atende aos requisitos legais.

Passo a Passo para Obter o Habite-se



Documentos Necessários

Para solicitar o Habite-se, geralmente são exigidos:

- RG e CPF (para pessoa física) ou CNPJ (para pessoa jurídica).
- Projeto aprovado da construção.

- IPTU atualizado.
- Matrícula do imóvel ou contrato de compra e venda (algumas prefeituras aceitam o contrato, mas é preferível ter o registro correto antes de iniciar o processo).
- Comprovante de quitação do ISS (Imposto sobre Serviços).
- Atestados de fornecimento de energia elétrica, esgoto e água.

Importante: As exigências podem variar conforme a legislação municipal ou estadual.

Quanto Custa para Tirar o Habite-se?

O custo varia de acordo com o município e suas regulamentações. Algumas cidades isentam a taxa de emissão, enquanto outras cobram valores baseados em alíquotas municipais.

Diferença entre Habite-se e Alvará de Obra

Documento	Função	Quando é emitido?
Alvará de Obra	Autoriza o início da construção	Antes da obra começar.
Habite-se	Confirma que a construção está concluída e apta para uso.	Após a conclusão da obra.

Problemas Causados pela Falta do Habite-se

A ausência do Habite-se pode gerar diversas consequências, como:

- Multas da prefeitura por irregularidade na construção.
- Embargo ou demolição da obra, dependendo da gravidade da infração.
- Desvalorização do imóvel, dificultando sua venda.
- Impedimentos na obtenção de financiamento bancário para o imóvel.

Os Diferentes Tipos de Alvarás

O Habite-se é um tipo de alvará, ou seja, uma permissão concedida por uma autoridade administrativa. Entretanto, existem outros tipos de alvarás que podem ser necessários antes da emissão do Habite-se.

Aqui estão alguns exemplos, com base na Prefeitura de São José do Rio Preto:

1. Alvará de Construção

Permite a construção de um imóvel em um terreno livre de edificações ou a construção independente de outra já existente.

2. Alvará de Construção de Acréscimo

Utilizado quando há uma edificação regular e deseja-se ampliar sua área construída.

3. Alvará de Regularização

Aplicável quando um imóvel já está construído, mas sem alvará ou habite-se.

4. Alvará de Regularização de Acréscimo

Para regularizar apenas a parte de uma construção que foi ampliada sem autorização prévia.

5. Alvará de Regularização com Construção de Acréscimo

Utilizado quando um imóvel sem alvará precisa ser regularizado e, ao mesmo tempo, terá uma ampliação.

6. Alvará de Adaptação

Permite modificar o uso de um imóvel (por exemplo, transformar uma residência em um estabelecimento comercial).

7. Alvará de Demolição

Autoriza a demolição total ou parcial de uma construção regularizada.

8. Alvará de Reforma

Permite alterações internas em um imóvel sem acréscimo de área construída, desde que não ultrapasse 50% das paredes existentes.

7. Alvará de Demolição

Autoriza a demolição total ou parcial de uma construção regularizada.

8. Alvará de Reforma

Permite alterações internas em um imóvel sem acréscimo de área construída, desde que não ultrapasse 50% das paredes existentes.

Atenção: Cada município pode ter sua própria nomenclatura e critérios para a emissão de alvarás.

Projeto Arquitetônico

O projeto arquitetônico é essencial para garantir que a construção esteja de acordo com as normas urbanísticas do município, respeitando diretrizes como uso do solo, gabarito, afastamentos e coeficientes de aproveitamento.

Além disso, a aprovação da planta é um procedimento administrativo em que a prefeitura avalia e autoriza projetos arquitetônicos e estruturais para construções, reformas ou ampliações, assegurando que atendam às normas de segurança e zoneamento.

Procedimento para Aprovação do Projeto

Elaboração do Projeto

Desenvolvimento do projeto detalhado ou simplificado, conforme exigências municipais.

Inclusão de plantas baixas, cortes, fachadas, planta de situação e topografia do terreno.

Protocolo na Prefeitura

Apresentação da documentação necessária, como título de propriedade, RG e CPF.

Pagamento das Taxas

Quitação das taxas de análise e aprovação de projetos.

Avaliação Técnica

A prefeitura verifica se o projeto está em conformidade com as normas urbanísticas.

Solicitação de Ajustes (Comunique-se)

Caso necessário, o órgão responsável pode exigir correções no projeto.

Aprovação e Emissão da Licença de Construção

Após a aprovação, a prefeitura concede a licença autorizando o início da obra.

Normas Urbanísticas

As normas urbanísticas determinam como um terreno pode ser utilizado e quais são os limites de construção em determinada região.

Plano Diretor

O Plano Diretor é o principal instrumento de planejamento urbano, definindo diretrizes para o crescimento ordenado da cidade. Ele estabelece:

- Áreas de expansão urbana;
- Zonas de proteção ambiental;
- Áreas destinadas a indústrias, comércios e residências.

Gabarito

O gabarito define os limites de construção de um imóvel, como:

- Altura máxima permitida;
- Número de pavimentos;
- Recuos frontais, laterais e de fundo.

Coeficiente de Aproveitamento (CA)

O coeficiente de aproveitamento determina a área total que pode ser construída em um terreno, com base no tamanho da propriedade.

Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento

- Se um terreno possui 1000 m² e o CA é 2, então a área construída pode ser 2000 m² (considerando todos os pavimentos).

Tipos de Coeficiente

- CA Básico: área máxima que pode ser construída sem custos adicionais.
- CA Máximo: limite total permitido para construção, podendo ser adquirido mediante pagamento

à prefeitura.

Outorga Onerosa

A outorga onerosa é um mecanismo que permite construir acima do CA básico, mediante pagamento à prefeitura.

Exemplo de Aplicação

- CA Básico = 1, CA Máximo = 2, Terreno = 100 m², Área Construída = 120 m² → Outorga Onerosa de 20 m²
- CA Básico = 1, CA Máximo = 1, Terreno = 100 m², Área Construída = 120 m² → Não permitido

Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação determina a área máxima que pode ser ocupada pela construção dentro do terreno.

CND e CNO

CND – Certidão Negativa de Débitos

A Certidão Negativa de Débitos (CND) é um documento emitido pela Receita Federal que comprova a inexistência de pendências tributárias ou dívidas ativas de uma pessoa física ou jurídica.

Para que serve a CND?

- Comprova a regularidade fiscal do proprietário

ou responsável pela obra.

- É essencial para a averbação de um imóvel, garantindo que a construção esteja regularizada.
- Pode ser consultada e emitida por qualquer pessoa diretamente no site da Receita Federal.

CNO – Cadastro Nacional de Obras

O Cadastro Nacional de Obras (CNO) é um banco de dados gerenciado pela Receita Federal que reúne informações sobre obras de construção civil.

Para que serve o CNO?

- Registra qualquer tipo de obra, como construções, reformas, ampliações ou demolições.
- Permite o correto recolhimento de tributos relacionados à construção.
- É um pré-requisito para a emissão da CND da obra, que comprova a regularidade fiscal da construção.

Quem pode cadastrar a obra no CNO?

- O proprietário do imóvel.
- O responsável pela obra.
- A construtora que executou o serviço.

Averbação de Imóvel

A averbação é o processo de registro, em car-

tório, de qualquer modificação na estrutura física do imóvel ou na condição dos proprietários. Essas alterações devem ser incluídas na matrícula do imóvel para garantir a regularidade e a segurança jurídica da propriedade.

Quando a averbação do imóvel é obrigatória?

A averbação deve ser feita nos seguintes casos:

- Alterações estruturais: construção, ampliação, reconstrução ou demolição.
- Mudanças na identificação do imóvel: alteração de denominação ou numeração do prédio.
- Modificações na propriedade: desmembramento e loteamento do imóvel.
- Atualizações do estado civil do proprietário: casamento, divórcio ou qualquer alteração que impacte a titularidade.
- Financiamento: início ou quitação do financiamento do imóvel.
- Determinações judiciais: penhora do imóvel por dívidas.

Onde é feita a averbação?

A averbação deve ser realizada no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) responsável pela localidade onde o imóvel está registrado. O CRI mantém e atualiza todas as informações vinculadas à matrícula do imóvel.

Tipos de averbação de imóvel

Averbação com valor declarado

- Ocorre quando há mudanças significativas no imóvel, como construção, ampliação, demolição ou compra e venda.
- O custo é calculado de forma proporcional, considerando o valor venal do imóvel.

Averbação sem valor declarado

- Usada para alterações cadastrais que não envolvem a estrutura física do imóvel, como mudança de estado civil ou atualização dos dados dos proprietários.

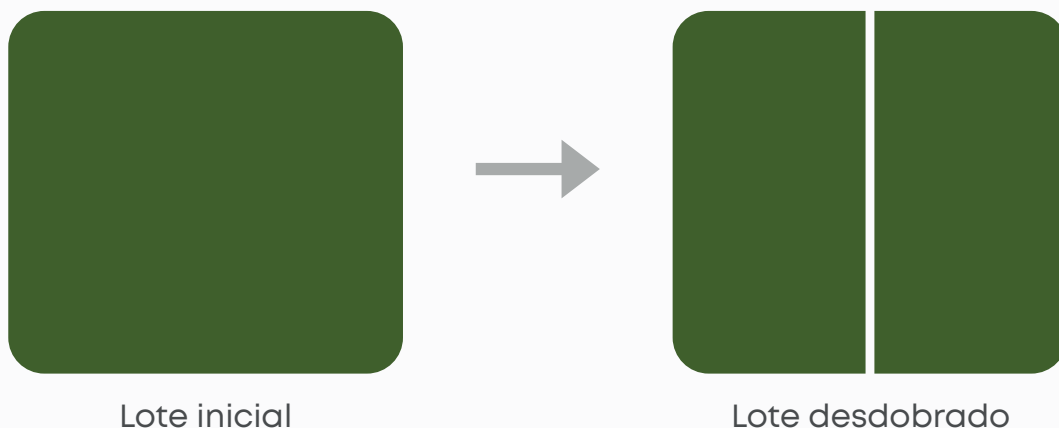
Quanto custa a averbação?

- O valor da averbação varia conforme o estado, pois cada unidade federativa possui sua própria tabela de emolumentos.
- Para facilitar o cálculo, muitos cartórios disponibilizam uma calculadora online no site dos registradores, permitindo estimar os custos antes de iniciar o processo.

DDU: Desdobro de Lote, Desmembramento e Unificação de Lote

Desdobro de Lote

O desdobro é a divisão de um lote urbano em dois ou mais lotes menores, desde que respeite a legislação municipal vigente. Esse processo é comum para aproveitamento do terreno em vendas, locações ou desenvolvimento imobiliário.



Caso Especial: "Em alguns casos, ocorre a venda informal dos imóveis, sem a devida formalização no cartório. Nesses casos é necessário regularizar esta situação antes do desdobro, podendo até mesmo caber o processo de usucapião.

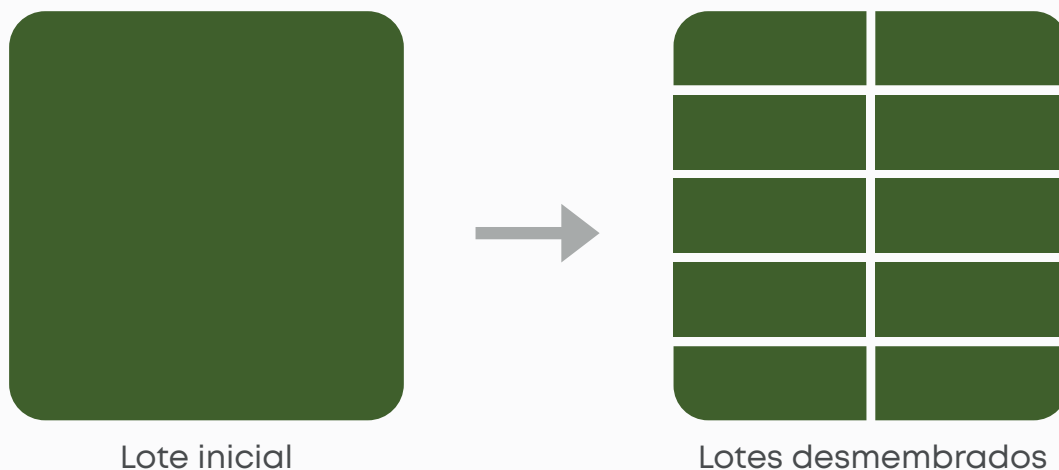
Desmembramento

O desmembramento divide uma gleba (terreno maior, geralmente sem infraestrutura urbana) em glebas menores.

Onde ocorre?

- Áreas rurais (mais comum)
- Áreas urbanas (quando permitido pela legislação municipal)

Assim como no desdobro, o desmembramento resulta em matrículas independentes para cada nova gleba.



Unificação de Lote

A unificação é o processo inverso do desdobro e desmembramento. Dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes aos mesmos proprietários,

são fundidos em uma única matrícula.

Requisitos Legais e Documentos Necessários

Desdobro de Imóvel Urbano

- Documentos obrigatórios:
 - Requerimento de averbação assinado pelos proprietários (com firma reconhecida)
 - Planta do desdobro assinada pelos proprietários e responsável técnico
 - Memorial descritivo dos lotes resultantes
 - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou Termo de Responsabilidade Técnica
 - IPTU atualizado
 - Alvará de desdobro emitido pela prefeitura

Desmembramento de Imóvel Rural

- Documentos obrigatórios:
 - Requerimento de averbação assinado pelos proprietários
 - Planta do desmembramento assinada pelos proprietários e responsável técnico
 - Memorial descritivo das glebas resultantes
 - Certificação do SIGEF/INCRA (se a gleba for maior que 25 hectares)
- Documentos adicionais:
 - CCIR atualizado (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural)
 - CND do ITR (quitando os impostos territoriais rurais)

-Declaração de valor real ou de mercado do imóvel

Importante: O desmembramento rural deve atender às normas do Código Civil, da legislação agrária e estar registrado no Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Unificação de Imóvel Urbano ou Rural

- Requisitos básicos:
 - Os imóveis devem ser contíguos e pertencer aos mesmos proprietários.
 - As regras variam conforme a legislação municipal e as características do imóvel.
- Documentos necessários:
 - Requerimento de averbação assinado pelos proprietários (com firma reconhecida)
 - Planta da unificação e memorial descritivo da área unificada
 - Certidão municipal ou espelho do IPTU (para imóveis urbanos)
 - CCIR quitado, CND do ITR e CAR atualizado (para imóveis rurais)

Tabela Comparativa

Processo	Aplicação	Finalidade	Impacto legal
Desdobro	Áreas urbanas	Divisão de lotes urbanos	Criação de novas matrículas para cada lote
Desmembramento	Áreas rurais ou urbanas	Divisão de glebas rurais ou grandes terrenos	Criação de matrículas independentes para cada gleba
Unificação	Áreas rurais ou urbanas	Fusão de terrenos contíguos	Fusão de matrículas em uma única matrícula

Escritura

No mercado imobiliário, a formalização de transações por meio de escritura pública é um dos passos mais importantes para garantir a segurança jurídica das partes envolvidas. A escritura pública é um documento redigido e autenticado por um tabelião de notas, conferindo validade legal à transação, seja ela compra e venda, permuta, doação ou dação em pagamento.

Ao firmar um contrato de compra e venda, por exemplo, não basta que as partes estejam de acordo com os termos do negócio. Para que a transferência de propriedade seja completa e reconhecida legalmente, a transação deve ser formalizada por meio de escritura pública e, posteriormente, registrada no cartório de registro de imóveis. Sem esse registro, o comprador não será considerado, perante a lei, o legítimo proprietário do imóvel.

Principais tipos de transferência por escritura pública

- Compra e Venda
- Doação

- Permuta
- Dação em Pagamento

Compra e Venda

A compra e venda é a transação mais comum no mercado imobiliário. Nela, o imóvel é transferido de uma pessoa para outra mediante o pagamento de um valor previamente acordado. A escritura pública garante que ambas as partes cumpriram suas obrigações e que o comprador tenha todos os direitos legais sobre o bem adquirido.

Doação

A doação ocorre quando um imóvel é transferido gratuitamente de uma pessoa (doador) para outra (donatário). Essa transferência pode incluir condições específicas, como:

- Reserva de usufruto: o doador continua usufruindo do imóvel até sua morte.
- Cláusulas restritivas, como:
 - Inalienabilidade: impede a venda do imóvel.
 - Incomunicabilidade: mantém o imóvel fora do regime de casamento.
 - Impenhorabilidade: protege o bem contra dívidas futuras.

Permuta

A permuta, ou "troca", é a transferência de um imóvel por outro. Caso haja diferença de valor entre os bens permutados, pode ser necessário o

pagamento de uma "torna", que é um valor em dinheiro para equilibrar a transação. Dependendo do montante, tributos podem incidir sobre essa diferença.

Dação em Pagamento

Neste caso, um imóvel é entregue como forma de quitação de dívida. Em vez de pagar em dinheiro, o devedor transfere o bem ao credor para saldar o débito. Essa transação é comum em renegociações financeiras, podendo ser parcial ou total.

Passo a Passo no Tabelionato

1

Escolha do Tabelionato

Qualquer tabelionato no território nacional pode ser escolhido, mas é recomendável optar por um com boa reputação e agilidade no atendimento.

2

Apresentação dos Documentos

É necessário apresentar documentos pessoais das partes, documentos do imóvel e provas de quitação dos tributos obrigatórios, como o ITBI e o ITCMD.

O que é ITBI?

O ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) é um tributo municipal cobrado em transações de compra e venda. Ele deve ser pago antes do regis-

tro do imóvel no cartório.

O que é ITCMD?

O ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação) é um tributo estadual aplicado a transferências gratuitas, como doações e heranças.

- **Elaboração da Minuta da Escritura**
 - Após a entrega dos documentos, o tabelião elaborará um rascunho (minuta) da escritura para revisão e aprovação das partes envolvidas.
- **Elaboração da Minuta da Escritura**
 - Com a minuta aprovada, a escritura é lavrada e assinada por todas as partes no tabelionato.
- **Pagamento das Taxas Notariais**
 - Além do ITBI e do ITCMD, taxas notariais devem ser quitadas para a conclusão do processo. Os valores variam conforme a transação e o estado.

Registro do Imóvel

Após a lavratura e assinatura da escritura pública, o documento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Somente com esse registro a transferência de propriedade se torna oficial perante a lei, garantindo ao novo comprador o pleno direito sobre o imóvel.

Usucapião

O usucapião é um meio legal para regularizar a posse de um imóvel, permitindo que uma pessoa

que ocupa um bem por um período prolongado possa se tornar sua proprietária. No entanto, essa ocupação deve atender a requisitos específicos para ser reconhecida legalmente.

Quem pode requerer a usucapião?

Para adquirir uma propriedade por usucapião, é necessário cumprir requisitos legais estabelecidos pela legislação. Esses critérios garantem que a posse seja exercida de maneira legítima, sem interferências por parte do proprietário original. Confira os principais requisitos:

1. Animus Domini

O ocupante deve agir como verdadeiro dono do imóvel, demonstrando essa intenção por meio de atitudes típicas de um proprietário, como:

- Manutenção do imóvel;
- Pagamento de contas e impostos;
- Realização de melhorias na propriedade.

2. Inexistência de Oposição

A posse deve ser pacífica e ininterrupta, sem contestações legais do proprietário original ou de terceiros. Caso haja disputa judicial ou tentativa de retomada do imóvel, o usucapião pode ser inviabilizado.

O que impede a usucapião?

Algumas situações podem impedir o reconhecimento da usucapião:

- Posse contestada: Se houver disputa judicial sobre a propriedade, a posse não é considerada pacífica;
- Falta de requisitos legais: O não cumprimento das condições exigidas pela legislação impede a concessão do usucapião;
- Posse de má-fé: Se o possuidor souber que a posse é irregular ou invadir o imóvel de forma ilegítima, o usucapião não será concedido.

Espécies de Usucapião

1. Extraordinária

- Tempo de posse: 15 anos
- Requisitos: Posse contínua e sem oposição, sem necessidade de justo título e boa-fé.

2. Extraordinária (Habitacional ou Pro Labore)

- Tempo de posse: 10 anos
- Requisitos: Posse contínua e sem oposição, sem necessidade de justo título e boa-fé, com estabelecimento de moradia habitual ou realização de obras/serviços produtivos no imóvel.

3. Ordinária

- Tempo de posse: 10 anos
- Requisitos: Posse contínua e sem oposição, com justo título e boa fé.

4. Constitucional Urbana

- Tempo de posse: 10 anos
- Requisitos: Posse contínua e sem oposição de área urbana de até 250m², utilizada para moradia do possuidor ou família, sem ser proprietário de outro imóvel urbano/rural.

5. Especial Urbana por Abandono de Lar

- Tempo de posse: 2 anos
- Requisitos: Posse contínua e sem oposição, com exclusividade sobre imóvel urbano de até 250m², cuja propriedade seja compartilhada com ex-cônjuge que abandonou o lar, utilizada para moradia, sem propriedade de outro imóvel.

6. Constitucional Rural

- Tempo de posse: 5 anos
- Requisitos: Posse contínua e sem oposição de área rural de até 50 hectares, tornando-a produtiva por trabalho próprio/familiar, com moradia local, e sem propriedade de outro imóvel urbano/rural.

Informações adicionais para casos de herança

Falecimento do antigo “dono” recente

Ao ponto que o atual cliente não possua tempo suficiente para entrar com pedido de usucapião: cabível inventário (se o falecido for proprietário inventariar o imóvel, se era apenas possuidor inventariar a posse).

Falecimento do antigo “dono” há mais de 5 anos

Avaliar se atende os requisitos para entrada com pedido de usucapião.

-Sempre existe o risco de ser entendido que se buscou a usucapião para burlar o pagamento de ITBI que seria obrigatório no caso de inventário, e terminar com a perda da ação e condenação por litigância de má fé.

Imóvel recebido em herança (mas que não foi regularizado por meio de inventário)

Em que o cliente já possua os requisitos para entrar com pedido de usucapião: cabível usucapião

-Princípio jurídico saisine a posse é automaticamente transmitida aos herdeiros com a morte do possuidor/proprietário; portanto para pedidos de usucapião podemos somar essa posse sem necessidade de inventaria-la, mas devemos comprovar por meio de prova idônea a posse do falecido sobre o bem e que a época da morte não havia tempo suficiente para pedir usucapião e por isso os herdeiros

ros precisam da soma.

-Sempre existe o risco de ser entendido que se buscou a usucapião para burlar o pagamento de ITBI que seria obrigatório no caso de inventário, e terminar com a perda da ação e condenação por litigância de má fé.

Imóvel recebido em herança (mas que não foi regularizado por meio de inventário)

Em que apenas 1 cliente herdeiro, queira a regularização e já possua os requisitos para entrar com pedido de usucapião: seguir com usucapião.

-Inclusive se existir outros herdeiros, mas atenção cliente deve ser o herdeiro que exercia a posse de forma pacífica, sem oposição, e sem a permissão dos outros herdeiros (não pode ter havido ação judicial de arbitramento de alugueis, não pode ter sido aberto inventário, não pode ter sido celebrado contrato de locação/arrendamento/usufruto) precisa ser comprovado o descaso dos outros herdeiros em relação ao bem, por tempo suficiente para preencher requisitos da usucapião.

-Nunca deve ser considerada como posse o período de moradia com o falecido, pois nessa situação era mera permissão de residência, a posse só pode começar ser avaliada após a morte. A posse só será somada em caso de inventário.

-Sempre existe o risco de ser entendido que se buscou a usucapião para burlar o pagamento de

ITBI que seria obrigatório no caso de inventário, e terminar com a perda da ação e condenação por litigância de má fé.

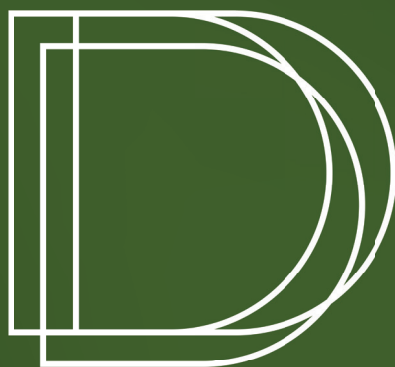
Adjudicação Compulsória x Usucapião

Ambos os processos têm o mesmo objetivo final: a aquisição formal da propriedade de um imóvel. No entanto, a escolha entre adjudicação compulsória e usucapião depende da situação específica de quem está ocupando o imóvel.

- **Adjudicação Compulsória:** Indicado quando há um contrato de compra e venda e o comprador já quitou o imóvel, mas o vendedor se recusa a formalizar a escritura.
- **Usucapião:** Aplicável quando a pessoa ocupa o imóvel há muitos anos sem um contrato formal e preenche os requisitos legais para a posse.

Recomendação Geral:

- Se a posse é recente e há um contrato, a adjudicação compulsória é a melhor opção.
- Se a posse ultrapassa 10 anos sem contrato formal, a usucapião pode ser mais indicada.



DALTRO

Regularizações

📷 @daltro.regularizacoes

📞 (11)91302-1020