



## Camila Kuppas: A simplificação do processo de usucapião em cartório

Com a aprovação da Lei 13.465, a comprovação da propriedade de um imóvel através da posse prolongada ficou mais rápida e simplificada. Desde 2017, se o titular do imóvel for comunicado sobre o processo de usucapião e não demonstrar nenhuma manifestação no cartório em até 15 dias, passa-se a entender que ele concorda com o processo estabelecido e perde o direito sobre o imóvel.

A lei permitiu que o processo de usucapião seja feito nos cartórios de registros de imóveis em que o bem estiver situado, acompanhado de um advogado. Para dar sequência ao processo, é necessário apresentar uma série de documentos. A partir disso e com o protocolo iniciado, a nova possibilidade reduz o tempo de duração do processo em até 90%.

O usucapião é o direito de adquirir um imóvel por meio do tempo de permanência no mesmo, desde que a utilização seja por um determinado tempo contínuo e sem ser contestada, variando a aplicabilidade das regras e legislações de cinco a 15 anos, em casos especiais a partir de dois anos, desde que o imóvel não seja um bem público.

O processo deve ser iniciado por quem está usufruindo do imóvel ininterruptamente e sem ser contestado, sendo esta posse comprovada por meio de documentos específicos. No início deste processo, alguns requisitos são analisados, para verificar se o respectivo possuidor consegue comprovar a sua posse e unir toda a documentação necessária e exigida por lei para estruturação do processo de usucapião. O advogado responsável pelo processo dará andamento sobre o tipo de usucapião a ser utilizado.

Conforme estabelecido na Constituição Federal e no Código Civil (Provimento 65/2017 do CNJ que regulamenta), existem diferentes tipos de usucapião, cabendo ao advogado iniciar o processo adequando ao caso apresentado, sendo eles: extraordinária, ordinária, especial urbana, especial rural e especial familiar.

A contratação de profissionais qualificados é de extrema importância, pois são diversos procedimentos complexos e minuciosos que exigem experiência e qualificação técnica para que tudo seja feito com eficiência e tenha o resultado conforme planejado.

No processo de usucapião, há três pilares que devem ser levados em consideração: um advogado ou escritório de advocacia, um despachante imobiliário e um engenheiro. Cada um desses profissionais cuidará de partes importantes dos procedimentos e documentações que envolvem o processo de usucapião.

O processo de usucapião pode trazer diversos benefícios, pois, quando se possui um imóvel regular e dentro da lei, há vantagens como a tranquilidade de poder exercer a função de dono da propriedade, podendo construir, reformar, ampliar, vender por intermédio de financiamento bancário, utilizar o imóvel como garantia e, claro, a valorização do mesmo na hora de fazer qualquer operação.

### Date Created

29/05/2019