

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS**

**Murilo Augusto Rossi Ramiro Bueno**

**USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO  
BRASILEIRO**

**Taubaté -SP  
2023**

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ**  
**Murilo Augusto Rossi Ramiro Bueno**

**USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO  
BRASILEIRO**

Trabalho de Graduação apresentado como exigência parcial para a obtenção do diploma de Bacharel em Ciências Jurídicas pela Universidade de Taubaté.

Orientador: Prof. Me. Ricardo Mrad.

**Taubaté -SP**  
**2023**

**Grupo Especial de Tratamento da Informação - GETI  
Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBi  
Universidade de Taubaté - UNITAU**

B928u Bueno, Murilo Augusto Rossi Ramiro  
Usucapião de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro /  
Murilo Augusto Rossi Ramiro Bueno. -- 2023.  
46f.

Monografia (graduação) - Universidade de Taubaté, Departamento  
de Ciências Jurídicas, 2023.  
Orientação: Prof. Me. Ricardo Mrad, Departamento de Ciências  
Jurídicas.

1. Usucapião. 2. Função social da propriedade. 3. Propriedade -  
Direito de propriedade. I. Universidade de Taubaté. Departamento de  
Ciências Jurídicas. Curso de Direito. II. Título.

CDU - 347.232.4

**Murilo Augusto Rossi Ramiro Bueno**

**USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de Graduação apresentado para obtenção do diploma de Bacharel em Direito no Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté.

Área de concentração: \_\_\_\_\_

Trabalho de Graduação defendido e aprovado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ pela comissão julgadora:

---

\_\_\_\_\_  
Prof. Me. Ricardo Mrad, Universidade de Taubaté.

---

Prof. \_\_\_\_\_, Universidade de Taubaté.

## **DEDICATÓRIA**

Dedico este trabalho ao meu pai, Jorge, pelo incentivo à graduação, à minha mãe Adriana, por sempre apoiar meus sonhos, à minha irmã Leticia, pela inspiração na escolha do curso de ciências jurídicas, e aos amigos que me acompanharam.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço aos educadores que ao longo desses cinco anos contribuíram para meu enriquecimento cultural.

Ao meu orientador, Professor Ricardo Mrad, pelos ensinamentos passados, suporte e incentivo.

“O verdadeiro analfabeto é aquele que sabe ler, mas não lê”

Mario Quintana.

## RESUMO

A usucapião é descrita na legislação brasileira através da Constituição Federal de 1988 e também na Lei 10.406/2002, o Código Civil Brasileiro, além de ser prevista em demais leis como a Lei 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, e pode ser conceituado como uma das modalidades originárias de aquisição de propriedade sobre bens móveis e imóveis. O objetivo do presente trabalho é estudar o instituto sob a ótica de aquisição de bens imóveis, além de discorrer sobre as características do tema e da ação de usucapião. Também busca esclarecer o fato de a usucapião não violar o direito à propriedade, visto que o bem jurídico por ele tutelado é a função social da propriedade ante a inércia do proprietário e a vontade do possuidor em ser dono. O estudo também busca evidenciar a ampla gama de modalidades da usucapião, com o intuito de demonstrar a vontade do legislador em ampliar as possibilidades da usucapião.

**Palavras-chave:** Usucapião; Função Social; Propriedade.



## **ABSTRACT**

Usucapion is described in Brazilian legislation through the Federal Constitution of 1988, in Law 10.406/2002, the Brazilian Civil Code, and also in other laws such as Law 10.257/2001, the City Statute, and can be conceptualized as one of the original methods of acquiring ownership of movable and immovable assets. The objective of this work is to study the institute from the perspective of the acquisition of real estate, in addition to discussing the characteristics of the topic and the usucapion lawsuit. It also seeks to clarify the fact that usucapion does not violate the right to property, since the legal good protected by it is the social function of property in the face of the owner's inertia and the possessor's desire to be the owner. The study also seeks to highlight the wide range of usucapion modalities, with the aim of demonstrating the legislator's desire to expand the possibilities of usucapion.

**Key words:** Usucapion; Social Function; Property.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	09
<b>2</b>	<b>HISTÓRICO DA USUCAPIÃO</b> .....	10
<b>3</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO</b> .....	13
<b>4</b>	<b>PRESSUPOSTOS DA USUCAPIÃO</b> .....	15
<b>5</b>	<b>ESPÉCIES DE USUCAPIÃO</b> .....	19
5.1	USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA .....	19
5.2	USUCAPIÃO ORDINÁRIA .....	20
5.3	USUCAPIÃO ESPECIAL .....	21
5.3.1	<b>Usucapião Especial Rural ou <i>Pro Labore</i></b> .....	21
5.3.2	<b>Usucapião Especial Urbana Pró-Moradia, <i>Pro Habitatione</i> ou Habitacional</b> .....	23
5.3.2.1	Usucapião Especial Urbana Individual do Estatuto da Cidade .....	25
5.3.2.2	Usucapião Especial Urbana Coletiva do Estatuto da Cidade .....	27
5.3.2.3	Usucapião Especial Urbana Familiar ou Especialíssima .....	29
5.4	USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA ADMINISTRATIVA .....	30
5.5	USUCAPIÃO INDÍGENA .....	32
5.6	USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL .....	32
<b>6</b>	<b>AÇÃO DE USUCAPIÃO</b> .....	35
<b>7</b>	<b>CONCLUSÃO</b> .....	39
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	41

## 1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho busca analisar no âmbito jurídico a ocorrência da usucapião, sendo uma modalidade originária de aquisição da propriedade imóvel e móvel. O foco será a usucapião imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro em vigor contemporaneamente.

A usucapião surgiu originalmente nas conhecidas XII Tábuas Romanas, especificamente na tábua sexta que trata sobre propriedade e posse. No Brasil o instituto surgiu no Código Civil de 1916 (Lei 3.071/16), inicialmente com duas modalidades (originária e extraordinária) e com o pronome masculino. Posteriormente, a Constituição Federal Brasileira de 1988 plasmou na magna carta nacional o instituto, diferenciando a modalidade urbana e rural. Contemporaneamente o instituto possui cerca de onze modalidades previstas tanto na Constituição Federal de 1988, como no Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/2002) e em demais legislações esparsas.

Para uma melhor análise do tema, o trabalho foi dividido em cinco capítulos, sendo que no primeiro capítulo será abordada a evolução histórica do instituto, abordando sua origem histórica e sua evolução no ordenamento jurídico nacional, a partir do Código Civil de 1916 (Lei 3.017/16).

Já no segundo capítulo será abordada as características do instituto, bem como as principais controvérsias sobre o tema, como a suposta ofensa a propriedade que a usucapião causaria.

No terceiro capítulo serão abordados os pressupostos da usucapião, entendendo-se como sendo os requisitos que a usucapião exige, destacando que nem todos requisitos são exigidos por todas as modalidades, sendo uma forma do legislador em facilitar determinada espécie de usucapião.

No quarto capítulo serão abordadas as espécies contemporâneas de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, onde será demonstrado as características de cada espécie, bem como seus requisitos. Será também evidenciado a possibilidade da redução do lapso temporal da prescrição aquisitiva de algumas espécies ante o preenchimento de requisitos específicos.

Por fim, no quinto capítulo serão abordados os aspectos da ação de usucapião, dissertando sobre os documentos necessários da ação e as partes que devem integrar a lide, bem como quais entes públicos sevem ser notificados sobre a ação, e o final o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis.

## 2. HISTÓRICO DA USUCAPIÃO

A usucapião é conhecida atualmente como sendo uma das modalidades de aquisição da propriedade e de outros direitos reais que se dá pela posse prolongada da coisa e com a observância de demais requisitos legais como a posse mansa, e que pode se concretizar pela via extrajudicial ou judicial. A etimologia da palavra usucapião ajuda a identificar um de seus principais requisitos – o uso do bem, visto que *capio* significa “tomar” e *usu* significa “pelo uso”, logo entende-se por “tomar pelo uso”, restando apenas ausente o fato de que este uso deve ser prolongado pelo tempo.

Este instituto tem origem na conhecida Lei das XII Tábuas do direito romano, que previa inicialmente na sua Tábua Sexta, que tratava do direito de propriedade e da posse e que se lê:

5. As terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano.

6. A mulher que residir durante um ano em casa de um homem, como se fora sua esposa, será adquirida por esse homem e cairá sob o seu poder, salvo se se ausentar da casa por três noites.

(LEI DAS XII TÁBUAS: FONTE DO DIREITO PÚBLICO E PRIVADO, 2021, p. 138).

A leitura deste trecho desta Tábua nos aponta como requisito para a aquisição da propriedade imóvel (“terras”) pela usucapião a posse dois anos e a aquisição da propriedade móvel se daria mediante a posse por um ano. É possível verificar também que as mulheres também poderiam ser usucapidas, visto que o *usus* também foi uma das formas de matrimônio na antiga Roma.

Futuramente novos requisitos foram adicionados e complementaram a sexta Tábua, como a exigência que a posse fosse apoiada em um justo título e na boa-fé. A Lei Atínia proibiu a usucapião de coisas furtadas; as Leis Júlia e Plúcia proibiu a usucapião das coisas obtidas com o emprego de violência; a Lei Scribonia vedava a usucapião das servidões prediais.

Pedro Nunes (2000, p. 14) acrescenta também o fato de que o imperador romano “Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, dominando-lhe *usucapio*; estendeu-o aos estrangeiros e aos bens provinciais. Determinou que o usucapião dos imóveis se operasse em dez anos entre presentes, e, em vinte anos, entre ausentes; que o dos móveis se verificasse em três anos. Criou, ainda, a prescrição extraordinária *praescriptio longissimi temporis*, que se consumava em trinta e quarenta anos; de trinta para os móveis e imóveis em geral;

de quarenta para os bens do Estado, ou do Imperador (a princípio imprescritíveis), os da Igreja e lugares veneráveis”.

Logo é patente a obrigação do legislador em aperfeiçoar e modificar este instituto ao longo do tempo, seja alterando o prazo da prescrição aquisitiva, seja adicionando ou retirando instituições aptas a serem usucapidas.

No direito brasileiro este instituto surgiu no Código Civil de 1916 (Lei 3.071/16) sendo tratado como uma palavra do gênero masculino – o usucapião, e previa duas modalidades: o usucapião ordinário e o extraordinário. O ordinário se dava pela posse ininterrupta, sem oposição e dependente de título de boa-fé de bem imóvel por dez anos entre presentes ou vinte anos (prazo que foi posteriormente reduzido para quinze anos com a Lei nº 2.437/55) entre ausentes. Já o extraordinário se dava pela posse ininterrupta, sem oposição e independentemente de título de boa-fé por trinta anos (prazo que foi posteriormente reduzido para vinte anos com a Lei nº 2.437/55) de bem imóvel.

Posteriormente com a Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), tal instituto se encontraria plasmado na nossa Magna Carta, na modalidade de usucapião rural e urbano, conforme se lê:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988).

Contemporaneamente, o atual Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02) doutrina o tema em seu Capítulo II e Seção I e também distingue a usucapião entre ordinário e extraordinário. Interessante salientar que o Código Civil de 2002 utiliza a palavra no gênero feminino – a usucapião, conforme sua origem histórica, porém tal tema é debatido entre doutrinadores e juristas.

Com isso observamos as principais modalidades contemporâneas de usucapião de bens imóveis, conforme destaque de Carlos Roberto GONÇALVES (2023, p. 99):

O direito brasileiro distingue três espécies de usucapião de bens imóveis: a extraordinária, a ordinária e a especial ou constitucional, dividindo-se a última em rural (*pro labore*) e urbana (*pró-moradia* ou *pro misero e familiar*).

O legislativo brasileiro com o passar dos anos desenvolveu novas modalidades de usucapião, não mais sendo delimitada pelas três espécies citadas pelo doutrinador Carlos Roberto Gonçalves, possuindo uma gama ampla de modalidades, sendo: extraordinária, ordinária, especial rural (*pro labore*), especial urbana (*pro moradia*), especial urbana individual pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), especial urbana coletiva pelo Estatuto da Cidade, especial urbana familiar pela Lei 12.424/2011, administrativa pela Lei 13.465/17 e indígena pela Lei 6.001/73.

### 3. CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO

A usucapião é também conhecida como prescrição aquisitiva, pois o elemento tempo influi para a aquisição e na extinção de direitos – é o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, acompanhada dos demais requisitos exigidos pela lei.

Em um primeiro momento a usucapião pode parecer ofender o direito de propriedade ao permitir a usurpação da propriedade pelo possuidor, porém a negligência do proprietário é um dos pilares do instituto, visto a necessidade da posse prolongada do bem, entendendo o ordenamento jurídico que se o proprietário não questionou a posse do bem por anos, significa que está não lhe serve mais, devendo ser destinada àquele que a possuiu no período.

Isto se justifica na função social que a propriedade deve atender para que seja perpétua, sendo necessária a manifestação da intenção do proprietário de manter o seu domínio (*animus domini*), exercendo atividade sobre a coisa possuída, visto que para a sociedade é muito mais benéfico que as propriedades sejam de fato utilizadas, pouco lhe interessando, por exemplo, um prédio abandonado no centro de uma cidade.

Percebe-se que ao contrário do que se pensa em um primeiro momento, a usucapião visa proteger o direito de propriedade àquele que lhe garante função social, e acerca de tal aspecto ensina Maria Helena Diniz (2022, p.64):

O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver.

Tal função social é plasmada em nossa atual Constituição Federal, em seu artigo 182, parágrafo 2º:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, 1988).

O plano diretor, mencionado no referido parágrafo, trata-se de instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, sendo parte integrante

do processo de planejamento municipal. Em síntese o plano diretor irá tratar dos princípios, objetivos e diretrizes da polícia urbana do município e o planejamento do sistema municipal, visando reorganizar os espaços da cidade e garantir a melhoria da qualidade de vida da população.

Outra característica importante é a possibilidade da *accessio possessionis*, ou seja, unir a sua posse com a do antecessor, que seria a soma de ambas as posses para atingir o lapso temporal da modalidade de usucapião que se pretende utilizar. Tal possibilidade é prevista no artigo 1.243 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02):

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé (BRASIL, 2002).

Tal tema já foi discutido pelos tribunais e possui ampla jurisprudência que reafirma a possibilidade da aplicação do *accessio possessionis* na união de posses de pessoas distintas sobre a mesma coisa para fins de reconhecimento da usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais, como destaca no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial de número 1.757.949-DF:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. ACESSIO POSSESSIONIS. CONJUGAÇÃO DAS POSSES ANTERIOR E ATUAL. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DA UNIÃO DESPROVIDO.

1. "Para a aplicação da *accessio possessionis*, na união de posses de pessoas distintas sobre a mesma coisa, é necessário que uma e outra sejam contínuas e subordinadas, e que, por último, a pessoa atual esteja na posse ou detenção da coisa, em virtude de título translativo" (REsp 1205313/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 09/03/2015).

2. In casu, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela conjugação das posses anteriores e atual para fins de reconhecimento da usucapião.

3. Revisar tal entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno da União desprovido."(AgInt no REsp 1752865/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 18/06/2018).

A leitura do julgado nos traz a percepção da necessidade de que as posses sejam contínuas e subordinadas e que a pessoa atual esteja na posse ou detenção da coisa. Cumpre salientar que não são todas as espécies em que a *accessio possessionis* é permitida, como será demonstrado em breve.



#### 4. PRESSUPOSTOS DA USUCAPIÃO

Para Maria Helena Diniz (2022, p.64) para promover a efetivação da usucapião é necessário o concurso de requisitos pessoais, reais e formais, existindo também alguns requisitos suplementares.

Como requisitos pessoais entende-se como sendo as características que o usucapiente deve ter ou não para adquirir o domínio da propriedade e as características que o usucapido deve ter ou não para perdê-la. Um exemplo seria a impossibilidade da usucapião entre cônjuges na constância do casamento e contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra, visto que contra estes não corre a prescrição (Código Civil de 2002, artigos 197, inciso I e 198, inciso III). Outro exemplo em que não corre a prescrição, logo não seria possível a usucapião, é entre o curador e o curatelado ou tutor e tutelado, durante a curatela ou tutela (Código Civil, artigo 197, inciso III).

Em suma os requisitos pessoais são a forma que o legislador encontrou para limitar as possibilidades de usucapião com base nas situações específicas do caso concreto em face de características do possuidor, do proprietário ou de ambos. Pontua Maria Helena Diniz (2022, p.64) as situações em que não podem ser alegadas a usucapião de acordo com os requisitos pessoais:

a) entre cônjuges na constância do casamento; b) entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar (JTJ, 200:117); c) entre tutelados e curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela; d) em favor do credor solidário nos casos dos arts. 201 e 204, § 1º, do Código Civil, ou do herdeiro do devedor solidário, na hipótese do art. 204, § 2º, também do Código Civil; e) contra os absolutamente incapazes de que trata o art. 3º; f) contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados e dos Municípios; g) contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra; h) pendendo condição suspensiva; i) não estando vencido o prazo; j) pendendo ação de evicção; k) antes da sentença que julgará fato que deva ser apurado em juízo criminal; l) havendo despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação feita ao devedor; m) havendo protesto, inclusive cambial; n) se houver apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores; o) se houver ato judicial que constitua em mora o devedor; p) havendo qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe em reconhecimento do direito do devedor, alcançando, inclusive, o fiador (CC, art. 204, § 3º). É o que se infere dos arts. 197, 198, 199, 200, 201 e 202 do Código Civil. (DINIZ, 2022, p.64).

Nestes casos, apesar de os imóveis serem suscetíveis de serem usucapidos, o requisito pessoal obsta a usucapião, e se a posse já se iniciou, seu decurso se interrompe enquanto durar a causa obstativa.

Cabe salientar que quanto ao usucapido, não há exigência quanto a sua capacidade, podendo sofrer os efeitos da posse continuada do usucapiente, ainda que não tenha capacidade de fato (por exemplo menor de idade). Contudo cabe novamente o destaque àqueles que não são sujeitos de usucapião ante a não ocorrência da prescrição, como ocorre com as pessoas jurídicas de direito público.

Os requisitos reais são as limitações sob o objeto da usucapião, garantindo-lhes proteção contra a forma originária de aquisição de propriedade, perdendo a proteção no caso de fato superveniente lhe desclassificar do rol de proteção, como por exemplo a alienação à particular de imóvel público, deixando este de ser protegido pelo fato de passar de bem público à bem particular, sendo passível de usucapião.

Aponta Maria Helena Diniz (2022, p.64) as limitações para ser objeto da usucapião, não podendo ser usucapido:

a) as coisas que estão fora do comércio, pela sua própria natureza, por não serem suscetíveis de apropriação pelo homem, como o ar, a luz solar etc.; b) os bens públicos que estando fora do comércio são inalienáveis (STF, Súmula 340; RT, 803:226). (...) c) os bens que, por razões subjetivas, apesar de se encontrarem *in commercio*, dele são excluídos, necessitando que o possuidor invertesse o seu título possessório. (...)

Se um imóvel possuir cláusula de inalienabilidade sob a cobertura do direito privado, decorrente de pacto antenupcial, doação, legado ou cláusulas testamentárias o usucapiente será “*res inter alios acta, allis nec nocet nec prodest*” (o ato concluído entre certas pessoas nem prejudica nem aproveita aos outros) visto que sua aquisição será de caráter originária, ou seja, não será afetado, pois entre ele e o proprietário não há qualquer relação de sucessoriedade, fazendo com que a cláusula não produza efeitos sobre ele. Em acórdão proferido pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no REsp 1.911.074, foi reconhecido a ocorrência de usucapião em imóvel de espólio gravado com cláusula de inalienabilidade em relação a um dos herdeiros, sendo reconhecida com base no artigo 214, parágrafo 5º da Lei de Registros Públicos (Lei 6.105/1973), que dispõe que “a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”.

Como requisitos formais entende-se como sendo os elementos necessários do instituto, como por exemplo o lapso temporal e a posse. São os demais elementos obrigatórios para a efetivação da aquisição da propriedade do bem imóvel.

A posse é um desses elementos e um dos pilares da usucapião, não sendo qualquer espécie de posse que pode conduzir à usucapião, devendo está ser “útil”, ou

seja, sem violência e clandestinidade, adquirida de modo justo. Sobre o tema, leciona Carlos Roberto Gonçalves (2023, p.110):

Em realidade, cessadas a violência e a clandestinidade, a mera detenção, que então estava caracterizada, transforma-se em posse injusta em relação ao esbulhado, que permite ao novo possuidor ser mantido provisoriamente, contra os que não tiverem melhor posse. Na posse de mais de ano e dia, o possuidor será mantido provisoriamente, inclusive contra o proprietário, até ser convencido pelos meios ordinários (CC, arts. 1.210 e 1.211; CPC, art. 924).

Cessadas a violência e a clandestinidade, a posse passa a ser “útil”, surtindo todos os efeitos, nomeadamente para a usucapião e para a utilização dos interditos. Se o possuidor precário perpetrar o esbulho (se o locatário, que não tem *animus domini*, se negar a restituir a coisa, passando a possuí-la em nome próprio), começa a fluir o prazo de usucapião, porquanto, a partir de então, estará ele imbuído do aludido *animus* (v. a propósito Título I, “Da posse”, Capítulo II, n. 4, retro).

Ademais a posse deve ser exercida com o ânimo de dono (*animus domini*), conforme se requer o artigo 1.238 a 1.242 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02), ou seja, a posse deve ser exercida sem contestação de quem tenha legítimo interesse, geralmente este sendo o proprietário contra quem se pretende usucapir. Não possui *animus domini* o locatário, o comodatário, o arrendatário e aquele que exerce a posse direta sabendo que esta não lhe pertence e sim a outrem, no entanto ao final do prazo de locação do imóvel, se o locatário continuar residindo no imóvel e o proprietário se omitir, começará a correr o prazo de usucapião, visto que passou a possuir o *animus domini*. De um lado há a atitude ativa do possuidor que passa a exercer os poderes da propriedade (*animus domini*) e do outro lado há a atitude passiva do proprietário que ao se omitir colabora com a usucapião.

A posse também deve ser mansa e pacífica, ou seja, sem a oposição do proprietário que não toma nenhuma providência judicial para quebrar a continuidade da posse. No caso de o possuidor defender sua posse em juízo contra ataques de terceiros, ficará evidenciado o seu *animus domini*, não retirando a característica de posse mansa e pacífica. Complementarmente a posse também deve ser contínua, não devendo ser exercida intervaladamente, podendo ser acrescida a posse do possuidor com seus antecessores (*accessio possessionis*) com a finalidade de contar o tempo exigido para a usucapião.

O tempo, ou lapso temporal, é outro requisito formal previsto na lei, sendo definido de acordo com a espécie de usucapião que se pretende realizar. Como exemplo a usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02), exige o lapso temporal de quinze anos para ser efetivado,

podendo ser reduzido para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, conforme prevê seu parágrafo único. Sobre o lapso temporal e seu cômputo durante o processo judicial temos um importante enunciado de número 497 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal que dispõe que “o prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor” (BRASIL).

O último requisito formal é o assento no Registro de Imóveis que deve ser realizado após o trânsito em julgado do processo judicial (sendo a usucapião judicial) através da sentença de mérito, para que o possuidor se torne efetivamente proprietário do imóvel.

Existem ainda os requisitos suplementares, que são exigidos apenas em algumas espécies de usucapião. O justo título é um desses requisitos, sendo indispensável na usucapião ordinária e dispensável na usucapião extraordinária e especial, por exemplo. Entende-se como justo título aquilo que seria hábil a transmitir o domínio e a propriedade ao possuidor se este não contivesse nenhum vício impeditivo, como por exemplo uma escritura de compra e venda realizada entre o possuidor e o suposto proprietário, e sendo posteriormente comprovado que àquele que realizou a venda não era realmente o proprietário, o adquirente não será afetado, visto que há justo título e boa-fé, tendo este a crença de ser o dono. Se o adquirente já possui o título devidamente registrado, não será necessário ajuizar a ação de usucapião, mas poderá arguir a aquisição por usucapião em sede de defesa no caso de ser molestado por terceiro, conforme disposto em Súmula 237 proferida pelo Supremo Tribunal Federal onde se lê que “o usucapião pode ser arguido em defesa”.

A boa-fé é outro requisito suplementar, sendo a convicção do possuidor que não está ofendendo direito alheio, entendendo que aquela coisa realmente lhe pertence.

## 5. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

A usucapião possui atualmente cinco modalidades previstas no Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02), sendo a extraordinária, a ordinária, a especial rural (ou *pro labore*), a especial urbana (ou *pro moradia*) e a especial urbana familiar. Demais modalidades são previstas em leis esparsas, como a especial urbana individual e coletiva (previstas no Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01), a administrativa (prevista na Lei 13.465/17) e a indígena (prevista na Lei 6.001/73).

Cada uma das espécies foi elaborada visando abranger um caso concreto específico, devendo seus requisitos e características serem observados para sua efetiva adequação ao caso concreto.

O legislador ao permitir diversas formas de usucapião, beneficiou o possuidor que pretende usucapir, pois este será mais facilmente enquadrado em alguma das modalidades, cabendo apenas ao usucapiente observar as características e requisitos de cada espécie para sua adequação ao seu caso concreto.

### 5.1 Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária ou comum é aquela prevista no artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02) que define seus requisitos:

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.  
Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, 2002).

Pela leitura do dispositivo legal se extrai inicialmente que a posse deve ser pacífica, sem oposição, ininterrupta e com *animus domini*, independentemente de justo título e de boa-fé, demonstrando a valoração àquele que torna útil um imóvel rural ou urbano.

A posse inicialmente será de quinze anos, salvo se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, reduzindo o lapso temporal para dez anos, conforme previsto no parágrafo único do artigo (usucapião extraordinária abreviada), não bastando que o usucapiente comprove apenas o pagamento de tributos, visto que nosso país possui grandes áreas despovoadas, podendo este fato propiciar direitos aqueles que não se

encontrem em situação de efetivo merecimento do amparo legal, sendo necessário a “posse-trabalho”, pela corporificação na construção de uma residência ou pela concretização em investimentos de caráter produtivo ou cultural, conforme leciona o doutrinador Carlos R. Gonçalves (2023, p.99). Contudo a norma legal não exige que tais obras ou serviços de caráter produtivo sejam realizadas diretamente pelo usucapiente, podendo ser realizado por intermédio de terceiros. Também não se requer que a posse seja exercida pela mesma pessoa, sendo possível a *accessio possessionis*.

Encontrando-se enquadrado nos requisitos da usucapião extraordinária, o usucapiente deverá ajuizar ação judicial que ao final resultará em uma sentença judicial declaratória que lhe servirá como título para ser levado ao registro imobiliário, operando efeito *erga omnes*.

## 5.2 Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária é aquela prevista no artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02) que define seus requisitos:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (BRASIL, 2002).

Com a leitura do dispositivo legal se extrai inicialmente que a posse deve ser pacífica, sem oposição, ininterrupta e com *animus domini*, contudo sendo necessária a presença do justo título e da boa-fé.

Para esta espécie também há a previsão de redução do lapso temporal conforme demonstrado no parágrafo único do artigo, sendo necessário que o imóvel tenha sido adquirido onerosamente e com base no registro constante do respectivo cartório (justo título) e que tal registro tenha sido cancelado posteriormente, além da necessidade de serem realizadas benfeitorias de interesse social e econômico ou que o usucapiente tenha estabelecido ali sua moradia. Novamente presente a “posse-trabalho” como requisitos da abreviação do prazo, visando atender ao princípio da socialidade, punido a inércia do proprietário e prestigiando o possuidor.

O Enunciado 569, do Conselho da Justiça Federal, aprovado na VI Jornada de Direito Civil dispõe que “no caso do art. 1.242, parágrafo único, a usucapião, como

matéria de defesa, prescinde do ajuizamento da ação de usucapião, visto que, nessa hipótese, o usucapiente já é o titular do imóvel no registro” (BRASIL).

Tal modalidade visa prestigiar também aqueles que desejam apagar dúvidas e tornar límpido seu direito, devendo ao final levar a sentença judicial (no caso de infrutífera a usucapião extrajudicial) para assento no registro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis.

Convém pontuar que o artigo 2.029 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406 de 2002) presente nas “Disposições Transitórias” dispõe que no primeiro biênio desde a entrada em vigor do Código Civil, os prazos definidos nos parágrafos únicos dos artigos 1.238 (usucapião extraordinária abreviada) e 1.242 (usucapião ordinária abreviada) serão acrescidos de 2 anos, e posteriormente tal acréscimo deixará de aplicado, incidindo os prazos previstos normalmente.

### 5.3 Usucapião Especial

A usucapião especial ou constitucional surge visando atender aos reclamos de uma política urbana. Ampliou-se os requisitos, não bastando que o possuidor tenha a posse associada ao lapso temporal, sendo necessário a ocupação do imóvel como morada e que torne esta produtiva pelo seu trabalho ou seu cultivo direto, garantido a subsistência da família, promovendo o progresso social e econômico.

Possui duas formas: usucapião especial rural ou *pro labore* e a usucapião especial urbana ou *pro moradia*. A usucapião especial rural é contemporaneamente prevista no Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02). A usucapião especial urbana também é prevista no Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02), como também na Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988) e no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01).

#### 5.3.1 Usucapião Especial Rural ou *Pro Labore*

Acerca desta modalidade, leciona Carlos Roberto Gonçalves (2023, p. 100) que

surgiu, no direito brasileiro, com a Constituição Federal de 1934, sendo conservada na Carta outorgada de 1937 e na Constituição de 1946. A Constituição de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 não repetiram o texto das anteriores, mas a última consignou os seus requisitos básicos, remetendo a sua disciplina à lei ordinária.

Enquanto não regulamentada, aplicou-se a Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964, denominada Estatuto da Terra, até o advento da Lei n. 6.969, de 10 de dezembro de 1981, elaborada especialmente para regulamentar a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais. (...)

O atual Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02) define contemporaneamente esta modalidade em seu artigo 1.239, limitando-se a reproduzir *ipsis litteris* o disposto no artigo 191 da Constituição Federal de 1988:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 1988).

Pela leitura do dispositivo legal é possível inicialmente como requisito a de o usucapiente não ser proprietário de imóvel rural ou urbano, afastando a possibilidade de acumulo de propriedades, visto que a usucapião visa garantir propriedade àquele que não a tem, através da posse prolongada aliada a demais requisitos.

Também é requisito o lapso temporal de cinco anos de posse sob o imóvel com *animus domini* de forma contínua, mansa, pacífica e sem oposição. Outro requisito elencado pelo legislador é de o imóvel se localizar em zona rural e não possuir área superior a cinquenta hectares (ou 500.000 m<sup>2</sup>).

Ao final dispõe o último requisito que é a necessidade de tornar a área produtiva, seja por seu trabalho ou de sua família, constituindo nela sua moradia. Tal modalidade não exige justo título e boa-fé.

Esta espécie visa a concessão da terra àquele que a tiver frutificado com o seu suor, tendo nela sua morada e a de sua família, excluindo conseqüentemente a possibilidade da pessoa jurídica se utilizar deste dispositivo legal para adquirir propriedades.

Visto que um dos requisitos é a necessidade da terra a ser usucapida se tornar produtiva para o usucapiente ou de sua família, é importante salientar que a família foi conceituada pela Constituição Federal, em seu artigo 226:

Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.

§ 1º O casamento é civil e gratuita a celebração.

§ 2º O casamento religioso tem efeito civil, nos termos da lei.

§ 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

§ 4º Entende-se, também, como entidade familiar a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes.

§ 5º Os direitos e deveres referentes à sociedade conjugal são exercidos igualmente pelo homem e pela mulher.

§ 6º O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio. (Redação dada Pela Emenda Constitucional nº 66, de 2010)

§ 7º Fundado nos princípios da dignidade da pessoa humana e da paternidade responsável, o planejamento familiar é livre decisão do casal, competindo ao Estado propiciar recursos educacionais e científicos para o exercício desse direito, vedada qualquer forma coercitiva por parte de instituições oficiais ou privadas.



§ 8º O Estado assegurará a assistência à família na pessoa de cada um dos que a integram, criando mecanismos para coibir a violência no âmbito de suas relações (BRASIL, 1988).

O parágrafo 4º do referido artigo nos demonstra a possibilidade de existência da família monoparental, extraindo-se o entendimento que a morte de um dos cônjuges, de um dos conviventes ou do pai ou da mãe que dirige a família monoparental não prejudica o direito dos demais integrantes. Sobre este tópico surge o questionamento sobre a possibilidade do *accessio possessionis* ou seja, o possuidor acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, todavia leciona Carlos Roberto Gonçalves (2023, p. 101) que a doutrina e jurisprudência não abrangeram esta possibilidade, visto que há requisitos personalíssimos incompatíveis com a aludida soma, como produtividade do trabalho do possuidor ou de sua família e morada no local, sendo afastada até mesmo a hipótese de adição quando o sucessor a título singular faz parte da família e passa a trabalhar a terra e a produzir, nela residindo.

Ainda sobre o tema, o Enunciado 317 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal pacifica o entendimento que tal soma de posses não é possível nesta espécie de usucapião, conforme se lê:

A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente (BRASIL).

### 5.3.2 Usucapião Especial Urbana Pró-Moradia, *Pro Habitatione* ou Habitacional

Esta modalidade surge no direito brasileiro através da Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, e procura facilitar a aquisição de imóvel para atender ao direito mínimo de moradia, conforme leitura do dispositivo constitucional:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.  
 § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.  
 § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.  
 § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (BRASIL, 1988).

A leitura do dispositivo legal demonstra inicialmente que esta espécie visa contemplar apenas os imóveis urbanos, sendo afastada a possibilidade de sua aplicação em imóveis rurais.

Tal imóvel urbano não pode ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, e a sua posse deve ocorrer no lapso temporal de cinco anos, devendo ser exercida de forma ininterrupta e sem oposição.

Uma das principais características de tal espécie é a necessidade de utilizar o local a ser usucapido como sua moradia ou de sua família, e alguns doutrinadores como Carlos Roberto Gonçalves (2023, p. 101) entendem que tal espécie não seria aplicável a posse de terreno urbano sem construção, visto que nesta condição não seria possível a moradia do usucapiente ou de sua família.

O primeiro parágrafo do dispositivo legal visa garantir ao usucapiente seu direito, não sendo obstado pelo fato de se encontrar em qualquer estado civil que seja, evitando quaisquer controvérsias como por exemplo o fato de o usucapiente estar casado com alguém que já possua imóvel, o que não obsta seu direito de usucapir.

Já o segundo parágrafo visa limitar a capacidade de reaproveitamento desta modalidade ao mesmo usucapiente, reforçando o disposto no *caput* do artigo, visto que esta espécie deve ser aplicada aqueles que não possuem nenhum outro imóvel urbano ou rural, logo entende-se que se a pessoa já se usucapiu uma vez, ela já possui a propriedade de algum imóvel. Afastando a possibilidade de acúmulo de propriedades através da usucapião.

Ao fim o parágrafo terceiro aponta um dos requisitos reais da usucapião, ou seja, a impossibilidade de se usucapir bens imóveis públicos, não se contentando a limitar tal possibilidade a esta espécie exclusivamente, ante a impossibilidade de usucapir bens imóveis públicos em qualquer modalidade de usucapião.

O artigo 1.240 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02), reproduziu integralmente o artigo 183 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), excluindo apenas seu artigo terceiro.

Sobre esta espécie surgiu um debate sobre a possibilidade de uma utilização mista do imóvel, ou seja, para fins de moradia e também de comércio. Visando pacificar o entendimento sobre o tema, foi aprovado o Enunciado 85 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal que dispõe: “para os efeitos do art. 1.240, *caput*, do novo Código Civil, entende-se por ‘área urbana’ o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios”. Logo está afastada a ideia de que a utilização mista do imóvel é empecilho para sua usucapião, visto que o texto constitucional não traz esta limitação, sendo que a parte a ser utilizada para fins comerciais visa justamente a obtenção do sustento do usucapiente

e de sua família. Sobre este tema, no entanto, é importante salientar a impossibilidade da pessoa jurídica usucapir, visto que não terá família e nem residência (e sim sede ou filial), e muito menos família, não sendo legítima para arguição da prescrição aquisitiva.

Esta espécie não reclama justo título nem boa-fé, assim como a usucapião especial rural ou *pro labore* e por força do Enunciado já citado de número 317 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, tal espécie também não admite a *accessio possessionis*.

#### 5.3.2.1 Usucapião Especial Individual do Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) surge com a ideia de regulamentar os artigos 182 e 183 (Capítulo II – Da Política Urbana) da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), estabelecendo diretrizes gerais da política urbana e outras providências, prevendo e disciplinando a usucapião urbana individual e coletiva.

Dispõe o artigo 9º da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade):

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.  
§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

O caput do artigo tem redação quase idêntica ao disposto no artigo 1.240 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02), sendo, no entanto, mais abrangente que o disposto no Código, pois trata de área ou edificação urbana, concluindo-se que tanto a área (construção) como a edificação urbana (superfície) podem ser objetos de usucapião urbana do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01).

Tal modalidade exige a posse ininterrupta e sem oposição pelo lapso temporal de cinco anos com *animus domini*.

Esta espécie limita a área a ser usucapida como sendo de até duzentos e cinquenta metros quadrados. Soma-se a necessidade de naquele local se constituir moradia sua ou de sua família.

Para tal espécie também não poderá ser contemplado aquele que já possui outro imóvel, seja ele urbano ou rural.

Uma novidade trazida por esta espécie é a possibilidade do *sucessio possessionis*, conforme leitura do parágrafo 3º do referido artigo, que permite a soma das posses pelo herdeiro legítimo de seu antecessor, sendo necessário, porém que já resida no imóvel na abertura da sucessão. Tal soma não é inconstitucional visto que o texto constitucional não o proibia, mas também não o permitia expressamente. Saliencia-se que o parágrafo excluiu o herdeiro testamentário e os herdeiros que não estejam residindo no imóvel usucapiendo na data da abertura da sucessão. Cumpre frisar que tal modalidade não admite o *accessio possessionis*, pois inarredável o caráter pessoal e humanitário inerente a essa, conforme se verifica pelo julgamento do Recurso Especial de número 1.799.625-SP:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA - USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA (arts. 183 da CRFB/88, 1.240 do CC/02 e 9º da Lei nº 10.257/2001) - PRETENSÃO PETITÓRIA DEDUZIDA EM RECONVENÇÃO - TRIBUNAL DE ORIGEM QUE, AO REFORMAR A SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, ACOLHE O PEDIDO DECLARATÓRIO DE PRESCRIÇÃO AQUISITIVA E JULGA IMPROCEDENTE AQUELE VEICULADO EM RECONVENÇÃO (pleito reivindicatório). INSURGÊNCIA DOS RÉUS/RECONVINTEIS. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - CARÁTER PESSOAL/FAMILIAR - INCOMPATIBILIDADE COM O INSTITUTO DA ACCESSIO POSSESSIONIS (art. 1.243 do CC) - IMPOSSIBILIDADE DE ACRÉSCIMO DE POSSES ANTERIORES - LAPSO QUINQUENAL NÃO ALCANÇADO.

Hipótese: ação de usucapião especial urbana ajuizada por promissários compradores de imóvel urbano, cujo pedido foi julgado procedente pela Corte estadual, ao reformar a sentença em sede de apelação, com fundamento no instituto da *accessio possessionis* - somatório das posses anteriores -, a teor do que dispõe o artigo 1.243 do Código Civil.

1. A usucapião especial urbana, introduzida no ordenamento jurídico pátrio pela Constituição da República de 1988, consubstancia expressão da política de desenvolvimento urbano pautada pelo caráter social do direito à moradia - enquanto desdobramento da garantia à dignidade da pessoa humana.

Referido instituto destina-se, portanto, uma vez satisfeitos os requisitos previstos na Carta Magna, à concretização da justiça social e do acesso à moradia.

1.1 De acordo com o seu aparato normativo - constitucional e infraconstitucional, a referida modalidade de usucapião apresenta como pressupostos: a) área urbana (a ser usucapida) não superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados); b) posse mansa e pacífica de 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, com *animus domini*; c) imóvel utilizado como moradia do possuidor ou de sua família, e d) o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, não lhe tendo sido deferida a usucapião especial urbana em outra ocasião.

2. A *accessio possessionis*, prevista no Diploma Substantivo Civil desde o Código de 1916, traduz-se na possibilidade de crescer, para fins de implemento do prazo prescricional aquisitivo, a posse exercida anteriormente, contanto que todas sejam contínuas e pacíficas (artigo 1.243 do Código Civil vigente).

3. Distancia-se do escopo constitucional a compatibilidade entre o instituto da *accessio possessionis* com a usucapião especial urbana, porquanto inarredável o caráter pessoal e humanitário inerente a essa. Trata-se de modalidade de aquisição da propriedade imóvel singular, com especificidades próprias, a exemplo do prazo relativamente diminuto, comparativamente aos demais modos, bem assim a exigência da finalidade

precípua de moradia e de o requerente não ser titular de nenhum outro imóvel urbano ou rural.

3.1. Nesse sentido, destaca-se o enunciado n. 317, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, organizada pelo Conselho da Justiça Federal, qual seja: "A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente".

3.2 Na hipótese, de acordo com a moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias, a posse dos autores, coincidente com a celebração do compromisso de compra e venda, teve início em 20/12/2002, tendo a demanda sido ajuizada apenas em maio de 2004, em lapso temporal inferior a cinco anos e, portanto, insuficiente à declaração da prescrição aquisitiva, a impor o provimento do recurso especial.

4. Recurso especial provido, a fim de reformar o acórdão impugnado, restabelecendo a sentença proferida pelo magistrado singular (improcedência da ação e procedência da reconvenção).

(REsp n. 1.799.625/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 15/6/2023.)

Os demais parágrafos trazem a mesma ideia disposta no artigo 183 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988) e no artigo 1.240 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02).

O artigo 12 do Estatuto da Cidade prevê como parte legítima para propositura da ação de usucapião especial urbana, o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente, os possuidores, em estado de composses e ao final como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados. Os parágrafos do artigo dispõem sobre a necessidade de intervenção do Ministério Público e que o autor da ação será beneficiário da justiça e da assistência judiciárias gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Ao fim cabe salientar que tal espécie não prevê a necessidade de justo título e de boa-fé.

### 5.3.2.2 Usucapião Especial Urbana Coletiva do Estatuto da Cidade

A usucapião urbana coletiva é prevista no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), e visa contemplar as áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda, conforme dispõe:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes (BRASIL, 2001).

Essa modalidade surgiu com o objetivo de possibilitar a regularização de áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização dominial existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor.

Esta espécie também não será aplicável àqueles que já forem proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Para o registro no cartório de registro de imóveis é necessária sentença judicial, a qual o juiz arbitrará igual fração ideal de terreno a cada possuidor, observado a hipótese de acordo escrito entre condôminos estabelecendo frações diferenciadas. Tal condomínio especial constituído será indivisível, exceto quando houver deliberação favorável de no mínimo dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

Caso ocorra de alguns possuidores se recusarem a litigar no polo ativo da ação (podendo preferir alguma outra espécie de usucapião), devem estes serem citados para integrarem a lide no polo passivo, visto que se trata de litisconsórcio necessário. Em juízo, ao verificar o motivo da recusa, sendo está justificada, o processo será extinto, caso contrário, prosseguirá o feito, em situação semelhante à de suprimento de outorga de cônjuge.

Os legitimados para a propositura desta espécie de usucapião são iguais aos da Usucapião Especial Urbana Individual do Estatuto da Cidade, ou seja, o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente, os possuidores, em estado de comosse e ao final como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

Tal espécie também admite o *accessio possessionis* e não necessita de justo título ou boa-fé.

### 5.3.2.3 Usucapião Especial Urbana Familiar ou Especialíssima

Esta modalidade surge Lei 12.424/2011, que inseriu o artigo 1.240-A no Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02), que dispõe:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.  
 § 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (BRASIL, 2002).

A leitura do dispositivo nos demonstra que o lapso temporal desta modalidade é significativamente inferior às demais modalidades, sendo necessário a posse por apenas dois anos, o que proporciona uma tutela mais célere. A posse deve ser ininterrupta e se oposição. Tal prazo de dois anos tem início com a entrada em vigor da Lei 12.424/2011, conforme pacificado pelo Enunciado número 498 da V Jornada de Direito Civil, em que se lê:

A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011 (BRASIL).

Nesta modalidade é necessário que o imóvel seja urbano e de metragem limite de duzentos e cinquenta metros quadrados, além do requisito de que seja usado para sua morada ou de sua família.

Ademais é imprescindível que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, não sendo considerados como tal uma loja ou sala comercial por exemplo.

A novidade, e principal característica trazida por esta modalidade, é o requisito de que a propriedade seja dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar. Sobre este abandono, leciona Caio Mário da Silva Pereira (2022, p. 134):

A aquisição da propriedade na íntegra independe também do motivo e das razões que deram causa ao suposto abandono do lar, ainda que involuntário o desaparecimento e mesmo se se tratar de hipótese de ausência (arts. 22 a 39 do CC). Se, de fato, a interpretação literal parece impor o requisito subjetivo, pois a expressão empregada pela lei “abandono de lar” denota um significado de prática de ato de vontade, o tipo reclama interpretação extensiva quando confrontado, em análise funcional, com o necessário controle dos valores constitucionais. Isto porque se a finalidade da norma é a

tutela célere da preservação da moradia da família, como parece, sua finalidade restaria enfraquecida se incidisse somente no sumiço deliberado. Em consequência, ficariam à margem do seu alcance todas as situações jurídicas em que se não lograsse a demonstração do *animus abandonandi*, criando embaraços para as pessoas que, muito provavelmente, mais necessitam da tutela social especialíssima. Mais uma vez, a tutela existencial dos integrantes da família justifica a consolidação ágil do domínio sob a titularidade do cônjuge/companheiro que permanece na moradia comum, independentemente das causas que motivaram a saída do outro. Não se trata de norma de natureza punitiva, inspirada na perquirição da culpa no rompimento da sociedade conjugal, em visão que reservaria ao abandonador a sanção de “perda” de sua fração na propriedade.

Ademais cumpre salientar que a expressão “ex-companheiro” e “ex-cônjuge” correspondem a situação fática da separação, independentemente do divórcio, conforme pacifica o Enunciado número 501 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, em que se lê:

As expressões "ex-cônjuge" e "ex-companheiro", contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio (BRASIL).

Esta modalidade se difere com a prevista no artigo 1.240 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02) (Usucapião Especial Urbana Pró-Moradia), pois exige-se que o usucapiante seja coproprietário do imóvel, em comunhão ou condomínio com seu ex-cônjuge ou ex-companheiro e também que estes tenham abandonado o lar de forma voluntária e injustificada, justificando a redução do prazo da prescrição aquisitiva para apenas dois anos.

#### **5.4 Usucapião Imobiliária Administrativa**

A Lei 11.977/2009, que criou o programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), que é destinado ao custeio de moradia à população de baixa renda, também instituiu a regularização fundiária, com alterações da Lei 12.424/2011, que trata do processo de transformação da terra urbana em terra urbanizada, contando com infraestrutura e integração à cidade.

A Lei instituidora do PMCMV disciplina também a modalidade de usucapião administrativa, requerida e processada no Cartório de Registro de Imóveis, e não em juízo, prevendo a possibilidade de o Poder Público legitimar a posse de ocupantes de imóveis públicos ou particulares. Foi alterada pela Lei 13.465/2017, que trata da questão dentro do Instituto da Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Os artigos 25 à 27 da Lei 13.465/2017 tratam sobre esta legitimação da posse, conforme dispõe:



Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos .

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento (BRASIL, 2017).

Pela leitura dos dispositivos é possível extrair que a legitimação da posse é um instrumento exclusivo para fins de regularização fundiária e é ato do poder público que visa conferir título da posse do imóvel, objeto da REURB, onde deverá ser identificado seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse.

Tal legitimação poderá ser transformada em título de propriedade, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, desde que atendidos os termos e as condições do artigo 183 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), ou seja, área inferior a 250 metros quadrados sem interrupção ou oposição e utiliza-la como sua moradia ou de sua família, desde que não seja possuidor de outro imóvel urbano ou rural. Não sendo observados os termos e condições do artigo constitucional, ainda se admitirá a conversão se cumpridos os requisitos exigidos pela legislação para usucapião, não sendo tal conversão “automática”, sendo necessário o requerimento no registro de imóveis competente, conforme dispõe o parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 13.465/2017.

A inovação desta modalidade é justamente a eleição da via administrativa para

a aquisição da propriedade.

### **5.5 Usucapião Indígena**

A legislação que regula a situação jurídica dos índios é a Lei 6.001/73 que dispõe sobre o Estatuto do Índio, proclamando que estes ficarão sujeitos à tutela da União até se adaptarem à civilização, dispondo que os negócios celebrados entre um índio e a pessoa estranha à comunidade indígena, sem a participação da Fundação Nacional do Índio (FUNAI) serão considerados nulos, com exceção dos casos em que o índio revelar consciência e conhecimento do ato praticado e este não lhe prejudicar.

Os artigos 32 e 33 do referido Estatuto discorrem sobre a usucapião indígena, conforme se lê:

Art. 32. São de propriedade plena do índio ou da comunidade indígena, conforme o caso, as terras havidas por qualquer das formas de aquisição do domínio, nos termos da legislação civil.

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal (BRASIL, 1973).

Com a leitura dos dispositivos é possível extrair o fato de que tanto os indígenas integrados como os não integrados podem usucapir propriedade que ocupe como próprio, desde que essa seja inferior a cinquenta hectares e a posse seja pelo lapso temporal de 10 anos consecutivos.

Para propositura desta ação, o índio deverá possuir a plenitude da capacidade civil, que é disposta no artigo 9º do Estatuto do Índio (Lei 6.001/73) como sendo aquele que possui idade de 21 anos, possuir conhecimento da língua portuguesa, possuir habilitação para o exercício de atividade útil, na comunhão nacional e possuir razoável compreensão dos usos e costumes da comunhão nacional. Se o índio possuir plena capacidade, poderá propor diretamente a ação de usucapião e não a tendo, será representado pela Funai.

### **5.6 Usucapião Administrativa**

Com o advento do Código de Processo Civil de 2015 (Lei 13.105/15), seu artigo 1.071 introduziu na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) o artigo 216-A, passando a ser admitida a usucapião extrajudicial que será processada diretamente perante o cartório do registro de imóveis, conforme se lê:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (BRASIL, 1973).

Da leitura dos dispositivos verifica-se que tal modalidade busca a abarcar todo e qualquer pedido em que haja consenso entre possuidor e demais interessados (confrontantes, proprietários, titulares de direitos reais sobre o imóvel, etc.), e

inexistindo a assinatura dos demais necessários o registrador competente deverá notificá-los, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar o seu consentimento expresso em quinze dias, e após tal prazo eventual silêncio será interpretado como concordância.

O reconhecimento extrajudicial da usucapião será efetivado perante o Cartório de Registro de Imóveis, com a apresentação dos documentos dispostos no artigo 216-A, incisos I a IV da Lei 6.015/73, e comprovada a posse, sua duração, continuidade, qualidade, existência de litígio e demais requisitos legais, será lavrado uma ata notarial (instrumento público pelo qual o tabelião atesta a existência e o modo de existir de algum fato) pelo tabelião de notas.

Será necessário que o oficial do registro de imóveis de ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem em quinze dias sobre o pedido, bem como promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que podem manifestar-se também em quinze dias.

Ocorrendo impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

A rejeição do pedido na via extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião, que também poderá ocorrer por opção do possuidor.

Também será admitida a usucapião extrajudicial de unidade autônoma de condomínio edilício, conforme previsão dos parágrafos 11 a 14 da Lei 6.015/73, sendo dispensado o consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, sendo suficiente a notificação do síndico.

## 6. AÇÃO DE USUCAPIÃO

A ação de usucapião busca conferir ao possuidor do bem imóvel a propriedade desta, mediante sentença judicial ou pelo reconhecimento da usucapião extrajudicialmente pelos Cartórios de Registro de Imóveis, podendo ser classificada como uma ação declaratória, conforme disposto no artigo 1.241 do Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei 10.406/02):

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

O possuidor deve ajuizar a ação declaratória no foro do local do imóvel, seguindo o procedimento comum, conforme disposto no artigo 47 do Código de Processo Civil de 2015 (Lei 13.105/15):

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

§ 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta (BRASIL, 2015).

Cabe destacar que o Código de Processo Civil de 2015 (Lei 13.105/15) não prevê procedimento especial para a ação de usucapião, tratando do instituto apenas em dois momentos:

Art. 246. A citação será feita preferencialmente por meio eletrônico, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado da decisão que a determinar, por meio dos endereços eletrônicos indicados pelo citando no banco de dados do Poder Judiciário, conforme regulamento do Conselho Nacional de Justiça.

§ 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

Art. 259. Serão publicados editais:

I - na ação de usucapião de imóvel; (BRASIL, 2015).

A Lei de Registros Públicos – LRP (Lei 6.015/73) lista em seu artigo 216-A todos os documentos que devem ser juntados com a petição inicial para o processamento da ação:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias,

aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (BRASIL, 1973).

Importante salientar que para os imóveis rurais, também é necessário o georreferenciamento para sua identificação, conforme julgamento do Superior Tribunal de Justiça, no Resp 1.123.850-RS, que dispõe:

Ementa

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. INDIVIDUALIZAÇÃO. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. NECESSIDADE. LEIS 6.015/1973 E 10.267/2001. 1

- O princípio da especialidade impõe que o imóvel, para efeito de registro público, seja plenamente identificado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações. 2- Cabe às partes, tratando-se de ação que versa sobre imóvel rural, informar com precisão os dados individualizadores do bem, mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. Inteligência do art. 225, § 3º, da Lei n. 6.015/1973. 3- Recurso especial provido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do (a) Sr. (a) Ministro (a) Relator (a). Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.

No caso de a planta (artigo 216-A, II da LRP) não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância, de acordo com o disposto no artigo 216-A, parágrafo 2º da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).

Devem ser obrigatoriamente citados para a ação aquele em cujo nome estiver registrado o imóvel e na falta desse registro, deverá ser juntada certidão negativa comprobatória do fato; os confinantes do imóvel (Súmula 391 do Supremo Tribunal Federal) e estando em lugar incerto, serão citados por editais. O artigo 259, inciso I

do Código de Processo Civil de 2015 (Lei 13.105/15) dispõe sobre a publicação de editais na ação de usucapião de imóvel em vista dos terceiros interessados.

Art. 259. Serão publicados editais:  
I - na ação de usucapião de imóvel; (BRASIL, 2015).

Também devem ter ciência da ação, necessitando serem intimados, por intermédio do oficial de registro de título e documentos, ou por via postal os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, conforme disposto pelo artigo 216-A, parágrafo 3º da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73):

Art. 216-A. § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido (BRASIL, 1973).

Convém o destaque de que apesar de omissos sobre o caso específico de usucapião, o artigo 178, inciso I do Código de Processo Civil (Lei 13.105/15), demonstra a necessidade de intervenção do Ministério Público na ação, por se tratar de matéria de interesse social relevante:

Art. 178. O Ministério Público será intimado para, no prazo de 30 (trinta) dias, intervir como fiscal da ordem jurídica nas hipóteses previstas em lei ou na Constituição Federal e nos processos que envolvam:  
I - interesse público ou social; (BRASIL, 2015).

Deverá intervir no feito o cônjuge se o usucapiente ou usucapido forem casados, sob pena de nulidade, seguindo o disposto no artigo 73, parágrafo 1º, inciso I do Código de Processo Civil (Lei 13.105/15):

Art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.  
§ 1º Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação:  
I - que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens; (BRASIL, 2015).

Quanto ao valor da causa, deve-se seguir o disposto no artigo 292, IV do Código de Processo Civil (Lei 13.105/15), devendo ser definido como o valor venal do imóvel:

Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será:  
IV - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido; (BRASIL, 2015).

Na falta desse valor, deve ser observado o valor do contrato de compra e venda celebrado (conhecido como “contrato de gaveta”), e sendo este também ausente,

deve-se proceder com a avaliação do imóvel para determinar o valor da causa, evitando assim que o juiz determine emenda à inicial para correção do valor.

Ao fim, o usucapiente deverá promover o assento da aquisição do imóvel, obtida extrajudicialmente pelo oficial do Registro Imobiliário ou a sentença judicial declaratória da aquisição do domínio por usucapião, que constituirá o título que deverá ser levado ao registro imobiliário, para registro no Cartório de Registro de Imóveis.



## 7. CONCLUSÃO

O presente trabalho de graduação abordou a usucapião de bens imóveis sob a égide do ordenamento jurídico brasileiro contemporâneo.

Para melhor desenvolvimento da monografia foi exposto a evolução histórica do instituto, desde a sua origem histórica até como se encontra atualmente no ordenamento jurídico brasileiro, passando pela sua origem no Brasil através do Código Civil de 1916 (Lei 3.017/16) até a atual previsão na Constituição Federal de 1988 e demais legislações que discorrem sobre o tema contemporaneamente.

O instituto desde o seu princípio na legislação pátria está sendo ampliado pelo legislador brasileiro, visto que originalmente no Código Civil de 1916 (Lei 3.017/16) eram previstas apenas duas espécies, tendo esse número dilatado para onze atualmente.

Tal ampliação deve-se pelo esforço do legislador em garantir que a propriedade exerça sua função social, inicialmente busca que o proprietário do imóvel realize a função social do imóvel, mas ante a sua inércia, o possuidor que garantir tal feito deverá se tornar o proprietário.

Um grande exemplo desta intenção do legislador é a usucapião especial familiar ou especialíssima que reduz drasticamente o lapso temporal da prescrição aquisitiva para dois anos, ante a comprovação de um rol de requisitos, como por exemplo a necessidade de ser coproprietário do imóvel com o cônjuge que abandonou o lar, garantindo que aquela situação específica tutelada seja mais rapidamente.

A ação de usucapião foi tratada na presente monografia para expor os requisitos básicos que possui, como por exemplo quais documentos devem ser juntados, além de demonstrar quem deve integrar a lide e em qual polo da ação. Também se demonstrou a necessidade da intervenção do Ministério Público nestas ações.

Também foi demonstrado que a usucapião pode ser realizada na via administrativa, com o preenchimento dos requisitos específicos, visando dar celeridade ao procedimento.

Ao fim, pode-se concluir que a usucapião é um instituto tão relevante para a sociedade pois visa em primeiro momento conceder a função social à propriedade, mas ao mesmo tempo também concede àquele que não possui propriedade imóvel a possibilidade de tê-la, ante a inércia do atual proprietário. Corretamente este instituto

vem sendo ampliado e ganhando novas espécies, para que cada vez mais seja incentivado o uso social das propriedades, evitando aglomerados urbanos de prédios vazios e moradores de rua.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. VI Jornada de Direito Civil. **Enunciado nº 317, de 12 de março de 2013.** A accessio possessionis de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

\_\_\_\_\_. VI Jornada de Direito Civil. **Enunciado nº 569, de 12 de março de 2013.** No caso do art. 1.242, parágrafo único, a usucapião, como matéria de defesa, prescinde do ajuizamento da ação de usucapião, visto que, nessa hipótese, o usucapiente já é o titular do imóvel no registro. Publicado em 12 março 2013.

\_\_\_\_\_. VI Jornada de Direito Civil. **Enunciado nº 497, de 12 de março de 2013.** O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de má-fé processual do autor. Publicado em 12 março 2013.

\_\_\_\_\_. V Jornada de Direito Civil. **Enunciado nº 498, de 10 de novembro de 2012.** A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011. Publicado em 10 novembro 2012.

\_\_\_\_\_. V Jornada de Direito Civil. **Enunciado nº 501, de 10 de novembro de 2012.** As expressões "ex-cônjuge" e "ex-companheiro", contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio. Publicado em 10 novembro 2012.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 5 de outubro de 1988. Brasília-DF: Presidência da República, 05.out.1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.437, de 07 de março de 1955.** Dá nova redação a dispositivos do Código Civil. Rio de Janeiro: Presidência da República, 07.mar.1955. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1950-1969/L2437.htm#:~:text=LEI%20No%202.437%2C%20DE%207%20DE%20MAR%C3%87O%20DE%201955.&text=D%C3%A1%20nova%20reda%C3%A7%C3%A3o%20a%20dispositivos,1%C2%BA%20Os%20arts.](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L2437.htm#:~:text=LEI%20No%202.437%2C%20DE%207%20DE%20MAR%C3%87O%20DE%201955.&text=D%C3%A1%20nova%20reda%C3%A7%C3%A3o%20a%20dispositivos,1%C2%BA%20Os%20arts.)

\_\_\_\_\_. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Presidência da República, 01.jan.1916. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Brasília-DF: Presidência da República, 19.dez.1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília-DF: Presidência da República, 31.dez.1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.** Institui o Código Civil. Brasília-DF: Presidência da República, 10.jan.2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília-DF: Presidência da República, 10.jul.2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília-DF: Presidência da República, 07.jun.2009. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.** Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília-DF: Presidência da República, 16.jun.2011. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.** Brasília-DF: Presidência da República, 16.mar.2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm).

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 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; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de

outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília-DF: Presidência da República, 11.jul.2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm).

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 237**. Súmula da Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal - Anexo ao Regimento Interno. Edição: Imprensa Nacional, 1964, p. 113.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 36ª ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. 349 p. v. 4. ISBN 978-65-5559-740-0.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 18ª ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. 298 p. v. 5. ISBN 978-65-5362-837-3.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **STJ: Usucapião – imóvel rural. Georreferenciamento – exigibilidade. Especialidade**. 2013. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/stj-usucapi-atilde-o-im-oacute-vel-rural-georreferenciamento-exigibilidade-especialidade>. Acesso em: 20 set. 2023.

MEIRA, Silvio. **A Lei das XII Tábuas: Fonte do Direito Público e Privado**. 6ª ed. rev. São Paulo: Madamu, 2021. 269 p. ISBN 978-85-52934-07-8.

MELLO, Henrique Ferraz. **Ação de Usucapião**. 2018. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao>. Acesso em: 20 set. 2023.

NUNES, Pedro. **Do Usucapião**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. 285 p. ISBN 85-309-0457-5.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. 28ª ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2022. 408 p. v. 4. ISBN 978-85-309-9049-7.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. O que é o Plano Diretor?. São Paulo, 2023. Disponível em: <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/o-que-e-o-plano-diretor/>. Acesso em: 26 set. 2023.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Julgamento do Agravo Interno no Resp nº 1.7522.865-DF, interposto em 2017**. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. ACESSIO POSSESSIONIS. CONJUGAÇÃO DAS POSSES ANTERIOR E ATUAL. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DA UNIÃO DESPROVIDO. Julgado em 12 de junho de 2018.

\_\_\_\_\_. **Julgamento de Resp nº 1.123.850-RS, interposto em 2009**. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE USUCAPIAO. IMÓVEL RURAL. INDIVIDUALIZAÇÃO. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. NECESSIDADE. LEIS 6.015/1973 E 10.267/2001. Julgado em 16 de maio de 2013.

\_\_\_\_\_. **Julgamento de Resp nº 1.799.625-SP, interposto em 2023.** RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA - USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA (arts. 183 da CRFB/88, 1.240 do CC/02 e 9º da Lei nº 10.257/2001) - PRETENSÃO PETITÓRIA DEDUZIDA EM RECONVENÇÃO - TRIBUNAL DE ORIGEM QUE, AO REFORMAR A SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, ACOLHE O PEDIDO DECLARATÓRIO DE PRESCRIÇÃO AQUISITIVA E JULGA IMPROCEDENTE AQUELE VEICULADO EM RECONVENÇÃO (pleito reivindicatório). INSURGÊNCIA DOS RÉUS/RECONVINTES. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA - CARÁTER PESSOAL/FAMILIAR - INCOMPATIBILIDADE COM O INSTITUTO DA ACCESSIO POSSESSIONIS (art. 1.243 do CC) - IMPOSSIBILIDADE DE ACRÉSCIMO DE POSSES ANTERIORES - LAPSO QUINQUENAL NÃO ALCANÇADO. Julgado em 06 de junho de 2023.

\_\_\_\_\_. **Mesmo antes da mudança na Lei de Registros Públicos em 2004, é possível usucapião de imóvel com cláusula de inalienabilidade.** Brasília, 17 fev. 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/17022022-Mesmo-antes-da-mudanca-na-Lei-de-Registros-Publicos-em-2004--e-possivel-usucapiao-de-imovel-com-clausula-de-ina.aspx>. Acesso em: 26.set.2023.