



*DIREITO CIVIL IV*

**AULA 7: Aquisição da Propriedade. Usucapião**

**Prof. Ms. Luane Lemos**

Modos de aquisição da propriedade imobiliária

- ✓ Registro de título
- ✓ Acessões imobiliárias
- ✓ **Usucapião**



### 3. Usucapião

#### 3.1 Conceito e natureza jurídica

- ✓ *Usus (do latim, uso) + capionem (do latim, aquisição), que significa aquisição pelo uso.*
- ✓ A usucapião é entendida, assim, como a aquisição de **direito real** através do exercício da **posse mansa, pacífica, continuada e duradoura**.
- ✓ É sabido que não apenas a propriedade pode ser adquirida através da usucapião, mas outros direitos reais, tais quais a servidão, o usufruto e o uso.
- ✓ A usucapião transforma um estado de fato (posse) em um estado de direito (propriedade, servidão etc).
- ✓ A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade.

### 3. Usucapião

#### 3.1 Conceito e natureza jurídica

**André Eduardo de Carvalho Zacarias:** a usucapião é o modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais (Anotações sobre a usucapião: de acordo com a Lei nº 10.406/2002. São Paulo: EDJUR, 2006. p. 16).

**Flávio Tartuce:** Constitui uma situação de aquisição do domínio ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato, alongada por certo intervalo de tempo, se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade). (Manual de Direito Civil. Volume Único. São Paulo: Método, 2013. p. 887)

### 3. Usucapião

#### 3.2 Fundamento

**Corrente subjetivista:** o fundamento da usucapião é a presunção de que o proprietário abandonou o bem, renunciando-o tacitamente.

**Corrente objetivista:** a aquisição da propriedade através da usucapião repousa na **utilidade social** do bem em questão. A usucapião tem, assim, como fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito

### 3. Usucapião

#### 3.3 Requisitos gerais e específicos

- A) Pessoais:** referem-se às características pessoais, bem como atitudes do adquirente e do proprietário.
- O adquirente deve ter **capacidade jurídica**, na forma da lei civil.
  - Não corre o prazo da usucapião contra os **absolutamente incapazes**.
  - Considerando ser a usucapião uma espécie de **prescrição aquisitiva**, há que serem observadas as **causas obstativas, suspensivas e interruptivas da prescrição** elencadas nos arts. 197 a 202, CC/2002 (art. 1244. CC)

### 3. Usucapião

#### 3.3 Requisitos gerais e específicos

**B) Reais:** referem-se ao objeto da usucapião, é dizer, aos bens e direitos suscetíveis de usucapião.

- Só podem ser usucapidos os bens apropriáveis
- Não podem ser usucapidos:
  - os bens fora do comércio
  - os bens públicos
  - os bens que, pela natureza da relação jurídica que autoriza a posse do possuidor, não podem ser usucapidos, como, p.ex., o condômino usucapir área condominial.

### 3. Usucapião

#### 3.4 Características da Posse *ad usucapionem*

##### Regras gerais:

- ✓ Os atos de mera tolerância não induzem posse
- ✓ A posse consentida não pode ser usada para fins de usucapião (ex: posse decorrente de aluguel)
- ✓ Condomínio: havendo tolerância dos demais condôminos não há usucapião. Havendo posse própria, é possível usucapir áreas comuns

##### Caracterização da posse *ad usucapionem*

- a) Posse com intenção de dono (animus domini) – teoria de Savigny
- b) Posse mansa e pacífica (sem qualquer contestação por parte do proprietário)
- c) Posse contínua e duradoura (sem interrupção)
  - admite-se a soma das posses (art. 1243 do CC)
  - não se aplica à usucapião especial (1239 e 1240 CC)
- a) Posse justa – sem vícios objetivos (violência, precariedade e clandestinidade)
- b) Posse de boa-fé e com justo título (regra geral)



### 3. Usucapião

#### 3.5 Usucapião de bens públicos

- ✓ Súmula nº 340, STF: Bens Públicos . Aquisição por usucapião. Desde a vigência do Código Civil [1916], os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.
- ✓ A CF proíbe expressamente a usucapião de imóveis públicos, sejam urbanos ou rurais (art. 183 § 3º e 191, par. unic.)
- ✓ O CC reproduziu a proibição no art. 102
- ✓ Alguns doutrinadores defendem a possibilidade de usucapião de bens dominicais, com as terras devolutas, em razão de serem alienáveis e, portanto, presumíveis como prescritíveis e usucapíveis.

### 3. Usucapião

#### 3.6 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

##### 3.6.1 Usucapião ordinária (1.242 do CC)

- ✓ **Usucapião ordinária comum (caput)**
  - **Justo título** (qualquer título hábil a produzir aquisição, mesmo não registrado)
  - **Boa-fé** (subjéitiva)
  - Posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*
  - Prazo: 10 anos
  
- ✓ **Usucapião ordinária por posse trabalho (parágrafo único)**
  - aquisição onerosa
  - **com registro em cartório, posteriormente cancelado**
  - estabelecimento de moradia ou de investimentos de interesse social ou econômico
  - Prazo: 5 anos

### 3. Usucapião

#### 3.6 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

##### 3.6.2 Usucapião extraordinária (1.238 do CC)

- ✓ **Usucapião extraordinária comum (caput)**
  - Posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*
  - Sem Justo título
  - Sem boa-fé
  - Prazo: 15 anos
  
- ✓ **Usucapião extraordinária por posse trabalho (parágrafo único)**
  - Sem Justo título
  - Sem boa-fé
  - moradia habitual
  - estabelecimento de obras ou serviços de caráter produtivo
  - Prazo: 10 anos

### 3. Usucapião

#### 3.6 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

##### 3.6.3 Usucapião Constitucional ou Especial Rural (pro-labore)

(art. 191 da CF, 1.239 do CC e Lei 6969/81)

- Não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano
  - Posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*
  - Área de terra em zona rural não superior a 50ha
  - Produtividade decorrente de trabalho familiar
  - Moradia
  - Prazo: 5 anos
- 
- ✓ Enunciado 312 CJF/STJ: observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada
  - ✓ Enunciado 313 CJF/STJ: quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir

### 3. Usucapião

#### 3.6 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

##### 3.6.4 Usucapião Constitucional ou Especial Urbana (*pro-mísero*)

(art. 183 da CF, 1.240 do CC e art. 9º da Lei 10257/01 – Estatuto da Cidade)

- Não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano
  - Posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*
  - Área urbana não superior a 250m<sup>2</sup>
  - Moradia sua ou da família
  - Prazo: 5 anos
- 
- ✓ Não pode ser concedido ao mesmo possuidor mais de uma vez
  - ✓ Atende ao direito mínimo de moradia
  - ✓ A soma das posses somente pode ser *mortis causa* e não *inter vivos*

### 3. Usucapião

#### 3.6 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

##### 3.6.5 Usucapião Especial Urbana por abandono de lar

(art. 1.240-A do CC)

- Não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano
- Posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*
- Área urbana não superior a 250m<sup>2</sup>
- Moradia própria e abandono voluntário por parte do companheiro ou conjugue
- Prazo: 2 anos

### 3. Usucapião

#### 3.6 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

##### 3.6.6 Usucapião Urbana Coletiva

(Estatuto das Cidades)

- Não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano
- Posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*
- Área urbana superior a 250m<sup>2</sup>
- Posse coletiva
- Prazo: 5 anos

### 3. Usucapião

#### 3.6 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

##### 3.6.7 Usucapião Indígena

(Estatuto do Índio )

- Posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*
- Área rural de até 50 ha
- Possuidor: indígena
- Prazo: 10 anos



### 3. Usucapião

#### 3.6 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

##### 3.6.8 Usucapião Extrajudicial

(Código de Processo Civil/15 e Lei de Registros Públicos)

- Possibilidade de requerer Usucapião em Cartório de Registro de imóveis, mediante apresentação de rol de documentos que comprovem a posse e a idoneidade do bem.
- O proprietário deve concordar expressamente com a usucapião, ou não será possível usucapir o bem administrativamente
- Em caso de negativa do proprietário, pode ser ajuizada a respectiva ação de usucapião