



USUCAPIÃO

USUCAPIÃO DE IMÓVEIS

USUCAPIÃO DE MÓVEIS

USUCAPIÃO DE OUTROS DIREITOS REAIS

PROCESSO

**Faculdade de Direito da Universidade de
São Paulo**

Departamento de Direito Civil
Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Usucapião

A usucapião

Noções

- constitui ***modo de aquisição originário da propriedade***
- permite ***adquirir a servidão aparente***
- permite ***sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado***

Usucapião

Elementos

Subjetivos

- a) capacidade – não pode o cônjuge, ascendente, tutor ou curador, credor pignoratício, mandatário, absolutamente incapaz, serviço público fora do país, militar em tempo de guerra
- b) boa fé

Objetivos

- a) posse – contínua, mansa e pacífica, justa – justo título ;
- b) decurso de tempo)

Usucapião

- **Bens que não estão sujeitos a usucapião**

bens públicos

bens fora do comércio

bens em estado de indivisão

Soma de Posses

Sucessio possessionis

Accessio possessionis

Art. 1.207 do CC. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é **facultado** unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.

Art. 1.243 do CC. 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.

PRESCRIÇÃO AQUISITIVA

Art. 1.244 do CC. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que *obstam, suspendem ou interrompem a prescrição*, as quais também se aplicam à usucapião.

Usucapião de Imóveis

Dispositivos Legais

Arts. 1238 a 1244 do Código Civil

Fundamentos Constitucionais

Art. 183 da CF – imóvel em área urbana

- 1) Possuir a área como sua (resquícios no sistema – teoria subjetiva)**
- 2) Limitação – até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados**
- 3) Lapso temporal de 5 (cinco) anos de forma ininterrupta e sem oposição**
- 4) Utilizar a moradia para seu uso ou de sua família**
- 5) É vedada a aquisição pela usucapião se for proprietário de outro imóvel (seja urbano ou rural)**

Fundamentos Constitucionais

Art. 183 § 1º da CF

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

Art. 183 § 2º da CF

Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor **mais de uma vez.**

IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE BENS PÚBLICOS POR USUCAPIÃO

**Art. 183 da CF: § 3º - Os
imóveis públicos não
serão adquiridos por
usucapião.**

IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE BENS PÚBLICOS POR USUCAPIÃO

STF Súmula nº 340 - 13/12/1963 - *Súmula da Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal - Anexo ao Regimento Interno. Edição: Imprensa Nacional, 1964, p. 149.*

Dominicais e Demais Bens Públicos - Usucapião

Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

Fundamentos Constitucionais

Art. 191 da CF – imóvel em área rural

- 1) Possuir a área como sua (resquícios no sistema – teoria subjetiva)**
- 2) Limitação – até 50 (cinquenta) hectares área de terra em zona rural**
- 3) Lapso temporal de 5 (cinco) anos de forma ininterrupta e sem oposição**
- 4) Torná-la produtiva por seu trabalho ou de sua família**
- 5) Ter nela sua moradia.**
- 6) É vedada a aquisição pela usucapião se for proprietário de outro imóvel (seja urbano ou rural)**

Fundamentos Constitucionais

Art. 191 da CF – imóvel em **área rural**

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.

Espécies de Usucapião

Usucapião Extraordinário – art. 1238 CC / Usucapião

Extraordinário com prazo reduzido - art. 1.238, parágrafo único do CC

Art. 1.238 do CC. 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**.

Espécies de Usucapião

Usucapião Ordinário – art. 1242 CC

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**.

Usucapião ordinário com prazo reduzido (**usucapião tabular**) - art. 1.242, parágrafo único do CC

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**.

Espécies de Usucapião

Usucapião Habitacional – art. 1240 CC / art. 9º da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) / art. 183 da CF – a questão da terminologia **usucapião constitucional urbano** ou **Pro Moradia**

Art. 1.240. *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 *O direito previsto no parágrafo antecedente **não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.***

Espécies de Usucapião

Usucapião Habitacional – art. 1240 CC / art. 9º da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) / art. 183 da CF – a questão da terminologia **usucapião constitucional urbano** ou ***Pro Moradia***

Art. 9º da Lei 10.257/01 : 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**

§ 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**

Espécies de Usucapião

Usucapião Familiar – art. 1240-A CC

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por **2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição**, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até **250m²** (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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Espécies de Usucapião

Usucapião *Pro Labore* – art. 1239 CC / art. 191 da CF – também denominado de **usucapião constitucional rural**

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.

Espécies de Usucapião

Usucapião Coletivo – art. 1228, §§ 4º e 5º CC / art. 10 da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) – art. 182 da CF

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em **extensa área**, na posse **ininterrupta e de boa-fé**, por mais de **cinco anos**, de **considerável número de pessoas**, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, **obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante**.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a **justa indenização devida ao proprietário**; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Espécies de Usucapião

Usucapião Coletivo – art. 1228, §§ 4º e 5º CC / art. 10 da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) – art. 182 da CF

Enunciado 307 do CJP – Art. 1.228: Na **desapropriação judicial** (art. 1.228, § 4º), poderá o juiz determinar a intervenção dos órgãos públicos competentes para o **licenciamento ambiental e urbanístico**.

Espécies de Usucapião

Usucapião Coletivo – art. 1228, §§ 4º e 5º CC / art. 10 da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) – art. 182 da CF

Enunciado 84 – Art. 1.228: A defesa fundada no direito de aquisição com base no interesse social (art. 1.228, §§ 4º e 5º, do novo Código Civil) deve ser argüida pelos réus da ação reivindicatória, eles próprios responsáveis pelo pagamento da indenização.

Enunciado 308 do CJP – Art. 1.228: A justa indenização devida ao proprietário em caso de **desapropriação judicial** (art. 1.228, § 5º) **somente deverá ser suportada pela Administração Pública no contexto das políticas públicas de reforma urbana ou agrária, em se tratando de possuidores de baixa renda e desde que tenha havido intervenção daquela nos termos da lei processual**. Não sendo os possuidores de baixa renda, aplica-se a orientação do Enunciado 84 da I Jornada de Direito Civil.

Espécies de Usucapião

Usucapião Coletivo – art. 1228, §§ 4º e 5º CC / art. 10 da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) – art. 182 da CF

Art. 10. As áreas urbanas com **mais de duzentos e cinquenta metros quadrados**, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, **onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas 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.

Usucapião de Móveis

Usucapião de bens móveis

Espécies

- **Ordinário** – art. 1260 CC

Art. 1.260 do CC: Aquele que possuir coisa móvel como sua, **contínua e incontestadamente durante *três anos*, com **justo título e boa-fé**, adquirir-lhe-á a propriedade.**

Recurso Especial. Usucapião ordinário de bem móvel. Aquisição originária. Automóvel furtado. - Não se adquire por usucapião ordinário veículo furtado. - Recurso Especial não conhecido. (STJ - REsp: 247345 MG 2000/0010052-8, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 04/12/2001, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 25.03.2002 p. 272 LEXSTJ vol. 154 p. 165 RDR vol. 23 p. 330)



Usucapião de bens móveis

Espécies

- **Extraordinário – art. 1261CC**

Art. 1.261 do CC. Se a posse da coisa móvel se prolongar por *cinco anos*, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

Usucapião de bens móveis

Art. 1.262 do CC. Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.

Art. 1.243 do CC. 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.

Art. 1.244 do CC. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que **obstam, suspendem ou interrompem a prescrição**, as quais também se aplicam à usucapião.

Usucapião de bens móveis

Art. 1.208 do CC. Não induzem
posse os atos de mera
permissão ou tolerância assim
como não autorizam a sua
aquisição os atos violentos, ou
clandestinos, senão depois de
cessar a violência ou a
clandestinidade.

**DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. BEM MÓVEL.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AQUISIÇÃO DA
POSSE POR TERCEIRO SEM CONSENTIMENTO
DO CREDOR. IMPOSSIBILIDADE. ATO DE
CLANDESTINIDADE QUE NÃO INDUZ POSSE.
INTELIGÊNCIA DO ART. 1.208 DO CC DE 2002.
RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.
1. A transferência a terceiro de veículo gravado
como propriedade fiduciária, à revelia do
proprietário (credor), constitui ato de
clandestinidade, incapaz de induzir posse (art.
1.208 do Código Civil de 2002), sendo por isso
mesmo impossível a aquisição do bem por
usucapião. 2. De fato, em contratos com
alienação fiduciária em garantia, sendo o
desdobramento da posse e a possibilidade de
busca e apreensão do bem inerentes ao próprio
contrato, conclui-se que a transferência da
posse direta a terceiros ☐ porque modifica a
essência do contrato, bem como a garantia do
credor fiduciário ☐ deve ser precedida de
autorização. 3. Recurso especial conhecido e
provido. (STJ - REsp: 881270 RS 2006/0187812-
1, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,
Data de Julgamento: 02/03/2010, T4 - QUARTA
TURMA, Data de Publicação: DJe 19/03/2010)**



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.168.730 - PR (2009/0070465-7) RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : VICTOR ALBERTO COHEN ARONIS ADVOGADO : SAMUEL MARTINS E OUTRO (S)
AGRAVADO : BANESTADO LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL ADVOGADO : EVARISTO
ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS E OUTRO (S) DECISÃO 1.- VICTOR ALBERTO COHEN ARONIS
interpõe Agravo de Instrumento contra decisão (e-STJ fl. 12/16) que negou seguimento ao Recurso Especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal interposto contra Acórdão (e-STJ fl. 70/78) do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que lhe foi desfavorável(RELATOR DES. ROSANA AMARA GIRARDI FACHIN). 2.- No caso em exame, a Agravante ajuizou ação de usucapião de bem móvel contra a Agravada e outra empresa. Noticiam os autos que o recorrente adquiriu, mediante arrendamento mercantil, um veículo de determinada empresa. No entanto, tal empresa, por sua vez, também havia adquirido o mesmo bem por arrendamento mercantil da recorrida. Logo, ao que parece, tem-se um subarrendamento. Após a quitação do preço por parte do autor, ora Agravante, a Agravada se negou a transferir a propriedade do bem ao recorrente alegando que a empresa arrendatária, da qual o Agravante adquiriu o veículo, possuía pendências com a Agravada. O pedido foi julgado improcedente em primeira Instância por falta de animus domini. Inconformado, o Agravante apelou e obteve êxito por maioria reformando-se a decisão anterior. Irresignado, o Agravado interpõe embargos infringente com vistas a prevalecer o voto vencido e obtém sucesso. O Acórdão dos infringentes concluiu, em síntese, que a somente o possuidor indireto pode adquirir por usucapião, e não o direto como no presente caso. Por fim, o autor, ora Agravante, interpõe Recurso Especial em que alega violação do artigo 1261 do Código Civil. O Acórdão da apelação foi assim ementado: **EMBARGOS INFRINGENTES - PRETENSÃO DO EMBARGADO DE USUCAPIR AUTOMÓVEL QUE LHE FOI ALIENADO POR LOCADORA DE VEÍCULO QUE ERA À ÉPOCA. E AINDA É ATUALMENTE, OBJETO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL DEVIDAMENTE ANOTADO NO REGISTRO DO BEM, TENDO POR ARRENDANTE O EMBARGANTE - NEGÓCIO REALIZADO SEM A PARTICIPAÇÃO DO PROPRIETÁRIO, NÃO TENDO, POIS, O CONDÃO DE GERAR EFEITO EM REAÇÃO A ELE - SUBSISTÊNCIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL E DA POSSE INDIRETA EXERCIDA PELO ARRENDANTE/EMBARGANTE - POSSE DO EMBARGADO QUE SE MOSTRA PRECÁRIA, IMPRESTÁVEL À AQUISIÇÃO DO BEM PELA VIA DA USUCAPIÃO, ANTE O NÃO-PREENCHIMENTO DO REQUISITO DO ÂNIMO DE DONO - RECURSO CONHECIDO E PROVIDOÉ o breve relatório.**

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.168.730 - PR (2009/0070465-7) RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI AGRAVANTE : VICTOR ALBERTO COHEN ARONIS ADVOGADO : SAMUEL MARTINS E OUTRO (S) AGRAVADO : BANESTADO LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL ADVOGADO : EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS E OUTRO (S) DECISÃO



- 3.- A irresignação não merece prosperar. Cinge-se a controvérsia a definir se estão presentes ou não os requisitos exigidos para a configuração da usucapião extraordinária de veículo adquirido com garantia de alienação fiduciária, de acordo com o previsto no art. 1.261 do CC/02 (art. 619 do CC/16). Com efeito, a posse de bem por contrato de alienação fiduciária em garantia não pode levar a usucapião, por mais que passe o tempo, seja pelo adquirente, seja por cessionário deste, porque essa posse remonta ao fiduciante, que é a financiadora, a qual, no ato do financiamento, adquire a propriedade do bem, cuja posse direta passa ao comprador fiduciário, conservando a posse indireta (IHERING) e restando essa posse como resolúvel por todo o tempo, até que o financiamento seja pago. Ressalte-se, ainda, ser impossível a transmutação da natureza da posse "ad usucapionem" do bem recebido em alienação fiduciária em garantia, é que são raras as tentativas jurisdicionais de usucapião por parte de adquirentes ou cessionários de bens adquiridos sob esse contrato -- visto que, se fosse possível, a ação de usucapião viraria claviculário para abrir todas as portas às pretensões a usucapião atinentes a todos os bens, como os veículos automotores, que se encontrem no país em mãos de detentores, em decorrência de contratos inadimplidos. Nesse sentido, já se firmou o entendimento desta Corte: CIVIL. USUCAPIÃO. VEÍCULO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. IMPOSSIBILIDADE. POSSE INJUSTA. I.- A posse de bem por contrato de alienação fiduciária em garantia não pode levar a usucapião, seja pelo adquirente, seja por cessionário deste, porque essa posse remonta ao fiduciante, que é a financiadora, a qual, no ato do financiamento, adquire a propriedade do bem, cuja posse direta passa ao comprador fiduciário, conservando a posse indireta (IHERING) e restando essa posse como resolúvel por todo o tempo, até que o financiamento seja pago. II.- A posse, nesse caso, é justa enquanto válido o contrato. Ocorrido o inadimplemento, transforma-se em posse injusta, incapaz de gerar direito a usucapião. Recurso Especial não conhecido. (REsp 844098/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/11/2008, DJe 06/04/2009) 4.- Por fim, é inafastável, in casu, a incidência do enunciado 833 da Súmula desta Corte, aplicável, também, aos recursos especiais interpostos pela alínea a do permissivo constitucional, segundo iterativa jurisprudência deste Tribunal, in verbis: "Agravos no agravo de instrumento. Súmula nº 83/STJ. (...). Também se aplica o Enunciado nº 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça quando o recurso especial tiver fundamento na alínea 'a' do permissivo constitucional. - Nega-se provimento a agravo de instrumento quando o acórdão tido por violado adotou tese idêntica ao posicionamento do STJ. Agravo no agravo de instrumento não provido." (AgRgAg n.º 653.123/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 18.4.2005) 5.- Ante o exposto, nega-se provimento ao Agravo de Instrumento. Intimem-se. Brasília (DF), 18 de outubro de 2010. Ministro SIDNEI BENETI Relator (STJ - Ag: 1168730 , Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Publicação: DJ 25/10/2010)

Aspectos Processuais

Competência

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA - AÇÃO DE USUCAPIÃO DISTRIBUÍDA POR DEPENDÊNCIA À AÇÃO REIVINDICATÓRIA EM TRÂMITE NA VARA CÍVEL - CONEXÃO - REUNIÃO DOS PROCESSOS PARA JULGAMENTO CONJUNTO - IMPOSSIBILIDADE - **COMPETÊNCIA ABSOLUTA DOS JUÍZOS DE REGISTRO PÚBLICO E CÍVEL PARA JULGAMENTO DAS AÇÕES** - AÇÃO DE USUCAPIÃO - COMPETÊNCIA ABSOLUTA DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS - RESOLUÇÃO Nº 705/12 DO TJMG. Nem sempre o reconhecimento da conexão resultará na reunião dos feitos. A modificação da competência pela conexão apenas será possível nos casos em que a competência for relativa e desde que observados os requisitos dos §§ 1º e 2º do art. 292 do CPC. **A existência de vara especializada em razão da matéria contempla hipótese de competência absoluta, sendo, portanto, improrrogável,** nos termos do art. 91 c/c 102 do CPC. Dessarte, seja porque a conexão não possibilita a modificação da competência absoluta, seja porque é vedada a cumulação em juízo incompetente para apreciar uma das demandas, não é possível a reunião dos feitos no caso em análise, devendo ambas as ações tramitarem separadamente. Precedentes do STJ. (TJ-MG - CC: 10000140012733000 MG , Relator: Edison Feital Leite, Data de Julgamento: 11/06/2014, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 18/06/2014)



Ação Petitária

Possibilidade da usucapião ser arguida como matéria de defesa

STF Súmula nº 237 - 13/12/1963 - *Súmula da Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal - Anexo ao Regimento Interno. Edição: Imprensa Nacional, 1964, p. 113.*

Usucapião - Argüição em Defesa

O usucapião pode ser argüido em defesa.

Ação Petítória

Possibilidade da usucapião ser arguida como matéria de defesa



Ação Reivindicatória. Agravo retido reiterado pelos Autores ao qual se deu provimento para desconsiderar testemunho de Saturnino Pedroso. Por não ser o testemunho o único fundamento da sentença, sua desconsideração não impõe a reforma da decisão. Exceção de usucapião oposta pelos Réus. Ampla prova no sentido da configuração da prescrição aquisitiva. Aplicação da Súmula 237, do STF. Sentença confirmada. Recurso desprovido. (TJ/SP – 7ª Câmara de Direito Privado - APELAÇÃO COM REVISÃO N° 0094504-57.2007.8.26.0000 – Rel. Desembargador Pedro Baccarat . j. 10.08.2011)

Petição Inicial - Usucapião

Art. 942 do CPC O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando **planta do imóvel**, requererá a **citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel** usucapiendo, bem como dos **confinantes** e, **por edital**, dos **réis em lugar incerto e dos eventuais interessados**, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232. (Redação dada pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994)

Art. 232 do CPC. São requisitos da **citação por edital**: (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973) (...)

IV - a determinação, pelo juiz, do prazo, que variará entre **20 (vinte) e 60 (sessenta) dias**, correndo da data da primeira publicação; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1973)

Art. 246 do CPC/15. A citação será feita:

I - pelo correio;

II - por oficial de justiça;

III - pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório;

IV - por edital;

V - por meio eletrônico, conforme regulado em lei.

§ 1º Com exceção das microempresas e das empresas de pequeno porte, as empresas públicas e privadas são obrigadas a manter cadastro nos sistemas de processo em autos eletrônicos, para efeito de recebimento de citações e intimações, as quais serão efetuadas preferencialmente por esse meio.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades da administração indireta.

§ 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**;

II - na ação de recuperação ou substituição de título ao portador;

III - em qualquer ação em que seja necessária, por determinação legal, a provocação, para participação no processo, de interessados incertos ou **desconhecidos**.

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência)

“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.

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência)

“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.

§ 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.”

Citação pessoal do Possuidor

STF Súmula nº 263 - 13/12/1963 - *Súmula da Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal - Anexo ao Regimento Interno. Edição: Imprensa Nacional, 1964, p. 121.*

Possuidor - Citação - Ação de Usucapião

O possuidor deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião.

Citação pessoal do Confinante

STF Súmula nº 391 - 03/04/1964 - DJ de 8/5/1964, p. 1239; DJ de 11/5/1964, p. 1255; DJ de 12/5/1964, p. 1279.

Confinante Certo - Citação - Ação de Usucapião

O **confinante certo deve ser **citado pessoalmente** para a ação de usucapião.**

Súmula do antigo TFR

TFR Súmula nº 13 - 29-11-1979 - DJ 07-12-79

Competência - Ação de Usucapião -
Confrontação - Imóvel da União, Autarquias ou
Empresas Públicas Federais

A Justiça Federal é competente para o processo e julgamento da ação de usucapião, desde que o bem usucapiendo confronte com imóvel da União, Autarquias ou Empresas Públicas Federais.

Imóvel – União, autarquias ou empresas públicas federais

Art. 125 da CF/69. Aos juízes federais compete processar e julgar, em primeira instância:

- I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés assistentes ou oponentes, exceto as de falência e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Militar;

Art. 109 da CF/88 Aos juízes federais compete processar e julgar:

- I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho;

Usucapião Especial Urbana – Aspectos Processuais

Lei 10.257/01

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Usucapião Especial Urbana – Aspectos Processuais

Lei 10.257/01

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

- I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;**
- II – os possuidores, em estado de composesse;**
- III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.**

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Usucapião Especial Urbana – Aspectos Processuais Lei 10.257/01

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano **poderá ser invocada como matéria de defesa**, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

CPC/73 – Procedimento era especial

A ação de
Usucapião
apresenta
natureza
declaratória

Art. 941 do CPC/73:
Compete a ação de
usucapião ao
possuidor para que se
lhe declare, nos
termos da lei, o
domínio* do imóvel **ou*
a *servidão* predial.

CPC/73 – Procedimento era especial

IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE BENS PÚBLICOS POR USUCAPIÃO

Art. 943 do CPC/73: Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, *os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.*
(Redação dada pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994)

CPC/73 – Procedimento era especial

Usucapião – intervenção do Ministério Público

Art. 944 do CPC/73: Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público.

CPC/73 – Procedimento era especial

Registro da Sentença

Art. 945 do CPC/73: A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante **mandado, no **registro de imóveis**, satisfeitas as obrigações fiscais**

Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato

