



**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 cinqüenta 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 **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. (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.** Aquela 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.**

# 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.

# **Aspectos Processuais**

# 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 Petição

### 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)

A ação de  
Usucapião  
apresenta  
natureza  
declaratória

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

# 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 **réus 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)

## 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.**

## IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE BENS PÚBLICOS POR USUCAPIÃO

Art. 943 do CPC: 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)

## 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 – intervenção do Ministério Público

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

# Registro da Sentença

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

# **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.

# **Agradeco a atencao de todos.**

**Antonio Carlos Morato**

