



POSSE

AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE

EFEITOS SECUNDÁRIOS DA POSSE

PROTEÇÃO POSSESSÓRIA

USUCAPIÃO

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Associado Antonio Carlos Morato

POSSE

Posse:

origem e evolução histórica.

Jus possessionis – posse formal

Juízo Posseório

(direito de possuir o bem que deriva do poder sobre este e que pode ser defendido por meio das ações possessórias)

Jus possidendi – posse causal

Juízo Petitório

(direito à posse que decorre do próprio direito de propriedade)

Conceito.

Natureza jurídica.

Elementos.

“Corpus” / “Animus”

Teorias principais

Teoria Subjetiva de Savigny

Art. 1238 do CC – possuir como seu um imóvel...



Teoria Objetiva de Jhering

(art. 1196 do CC – considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade)



Sujeito e objeto da posse.

A questão da posse e os direitos pessoais.

**Posse e Detenção
(Detenção = subordinação, dependência)**

As diversas espécies de posse:

posse "*ad usucapionem*", posse "*ad interdicta*"
(interditos possessórios = ações possessórias – interdito proibitório, manutenção de posse, reintegração de posse)

Posse direta e indireta

Posse de boa-fé e de má-fé

Posse justa e posse injusta

Posse injusta (*precária, clandestina e violenta*)

04. Aquisição e perda de posse.

05. Efeitos secundários da posse: quanto a furtos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

06. Proteção possessória: os interditos de reintegração de manutenção proibitória. Outras ações possessórias. Processo.

07. Usucapião: usucapião de imóveis, usucapião de móveis, usucapião de outros direitos reais.

Quando se adquire a posse ?

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Aquisição da posse

Modos **originários** de aquisição da posse

- Não existe relação entre a posse atual e a posse anterior

Apreeensão do bem - bem sem dono – abandonado (“res derelicta”) ou que não bem que não foi apropriado por ninguém (“res nullius”)

Exercício de um direito ex. servidão

Disposição da coisa ou do direito – o ato de disposição revela a exteriorização da propriedade.

Aquisição da posse

Modos **derivados** de aquisição da posse

- **Existe relação – há manifestação de vontade do possuidor anterior**

Art. 1.203 do CC Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

- Tradição
- Sucessão

Quem pode adquirir a posse ?

Art. 1.205. A posse pode ser adquirida:

I - pela **própria pessoa** que a pretende ou por **seu representante**;

II - por **terceiro sem mandato,**
dependendo de ratificação.

Efeitos secundários da posse:

05. Efeitos secundários da posse: quanto a furtos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

- a) o direito ao uso dos interditos possessórios;
- b) a recepção dos frutos, no caso de boa-fé;
- c) o direito de retenção até ser indenizado por benfeitorias, quando de boa-fé;
- d) o direito de ajuizar a ação de usucapião quando consumada a prescrição aquisitiva.

Perda da posse

Perda pela **junção dos elementos “corpus” e “animus”**

- abandono
- tradição

Perda pelo **elemento “corpus”**

- perda da coisa
- destruição
- posse de outrem
- colocação da coisa fora do comércio

Perda da posse pelo **elemento “animus”**

- ocorre no constituto possessório

04. Aquisição e perda de posse.

05. Efeitos secundários da posse: quanto a furtos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

06. Proteção possessória: os interditos de reintegração de manutenção proibitória. Outras ações possessórias. Processo.

07. Usucapião: usucapião de imóveis, usucapião de móveis, usucapião de outros direitos reais.

Quando se adquire a posse ?

Art. 1.204 do CC. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Aquisição da posse

Modos **originários** de aquisição da posse

- Não existe relação entre a posse atual e a posse anterior

Apreeensão do bem - bem sem dono – abandonado (“res derelicta”) ou que não bem que não foi apropriado por ninguém (“res nullius”)

Exercício de um direito ex. servidão

Disposição da coisa ou do direito – o ato de disposição revela a exteriorização da propriedade.

Aquisição da posse

Modos **derivados** de aquisição da posse

- **Existe relação – há manifestação de vontade do possuidor anterior**

Art. 1.203 do CC Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.

- Tradição
- Sucessão

Quem pode adquirir a posse ?

Art. 1.205 do CC. A posse pode ser adquirida:

- I - pela **própria pessoa** que a pretende ou por **seu representante**;
- II - por **terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.**

Efeitos secundários da posse:

05. Efeitos secundários da posse: quanto a furtos, benfeitorias, direito de retenção. A presunção de propriedade.

- a) o direito ao uso dos interditos possessórios;
- b) a recepção dos frutos, no caso de boa-fé;
- c) o direito de retenção até ser indenizado por benfeitorias, quando de boa-fé;
- d) o direito de ajuizar a ação de usucapião quando consumada a prescrição aquisitiva.

Usucapião:

- * **usucapião de imóveis**
- * **usucapião de móveis**
- * **usucapião de outros direitos reais**



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 Associado 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, adquiere-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. Aquêle 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

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 Petitória

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)**

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)

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.

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.

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.

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)

Usucapião – intervenção do Ministério Público

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

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**

Direitos Reais - 3o ano noturno

- 1) A posse precária pode ser convalidada ? Explique considerando a abordagem do tema em aula expositiva.**
- 2) As obrigações com eficácia real constituem uma modalidade de direito real admitida pelo ordenamento jurídico brasileiro ? Considere a análise efetuada em aula para o desenvolvimento de sua resposta.**

- não é necessário responder às questões na mesma ordem em que foram propostas.**
- o entendimento do enunciado integra a avaliação.**
- a prova terá a duração de uma hora (trinta minutos por questão).**
- será descontado meio ponto no total da nota atribuída à prova na hipótese de erros de ortografia e de concordância.**

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I - Disposições Gerais

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- **II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;**
- III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea *f* do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a compra e venda.

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Art. 7º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 216-A.

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; (...)

§ 2º Se a planta 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 expreso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Seção IV - Da *Legitimação de Posse*

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.

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Seção II - Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V - de eventuais áreas já usucapidas;
- VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Art. 79. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“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.....” (NR)

“Art. 46. O poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.” (NR)

Proteção Possessória

Proteção possessória: os interditos de reintegração de manutenção proibitória. Outras ações possessórias.

Art. 1.210 do CC. O possuidor tem direito a **ser mantido** na posse em caso de **turbação**, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

(...)

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Art. 923 do CPC. Na pendência do processo possessório, **é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar a ação de reconhecimento do domínio.** (Redação dada pela Lei nº 6.820, de 16.9.1980)

Proteção Possessória

Interdito Proibitório

Art. 567 do CPC O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito.

Proteção Possessória

Ação de Manutenção de Posse

Art. 560 do CPC. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

Proteção Possessória

Ação de Reintegração de Posse

Art. 560 do CPC. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho

Proteção Possessória

Ação de nunciação de obra nova

Art. 934 do CPC: Compete esta ação: I - ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado;

Proteção Possessória

Ação de dano infecto

Art. 1.280 do CC: O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Proteção possessória

CAPÍTULO VII - DOS EMBARGOS DE TERCEIRO

Art. 674 do CPC. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou **possuidor**.

Proteção Possessória

Autotutela

Legítima Defesa da Posse Desforço Imediato

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se **por sua própria força**, contanto que o faça logo; os atos de **defesa**, ou de **desforço**, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

Usucapião:

Usucapião como forma de aquisição da propriedade

*** sobre bens imóveis**

*** sobre bens móveis**

**Usucapião de direitos reais sobre coisa alheia
(servidão / usufruto)**

Perda da posse

Perda pela **junção dos elementos “corpus” e “animus”**

- abandono
- tradição

Perda pelo **elemento “corpus”**

- perda da coisa
- destruição
- posse de outrem
- colocação da coisa fora do comércio

Perda da posse pelo **elemento “animus”**

- ocorre no constituto possessório

Agradeço a atenção de todos.

Prof. Antonio Carlos Morato

