

# Seminário 04 – Usucapião

**Prof. Dr. Antônio Carlos Morato**  
Anita Pissolito Campos



## Respostas ao Seminário 03



1) Marcos emprestou uma casa de praia de sua propriedade a Fábio seu amigo de infância, para ele passar as férias de verão com a família. As chaves da casa foram entregues a Fábio no início das férias, ficando acertada a restituição do bem imóvel após trinta dias. Escoado o prazo ajustado, Fábio se recusou a devolver o bem sob argumento de que ele deveria ser reembolsado das despesas feitas com o uso e o gozo da casa, tendo direito de retenção. Marcos tentou amigavelmente a restituição do bem, não tendo obtido êxito.

Nessa situação hipotética, que espécie de negócio jurídico foi realizada entre Marcos e Fábio? Justifique sua resposta, indicando a medida judicial cabível para assegurar a pretensão de Marcos e a responsabilidade de Fábio pela mora, conforme as disposições do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Resposta:

## Respostas ao Seminário 03



Resposta:

## Respostas ao Seminário 03



2) Saulo ajuizou ação de reintegração de posse contra Sandra, com o objetivo de retomar imóvel residencial de sua propriedade que foi cedido à requerida mediante contrato de comodato verbal por tempo indeterminado. Aduz o autor que tentou reaver amigavelmente o imóvel e não logrou êxito, o que o obrigou a notificar a ré para que desocupasse o imóvel de sua propriedade no prazo de 30 dias. Ante a não desocupação, caracterizado o esbulho possessório, pediu judicialmente a sua reintegração.

O juiz extinguiu o processo sem julgamento do mérito, indeferindo a petição inicial por inepta, por impossibilidade jurídica do pedido, ao entendimento de que o contrato de comodato verbal por prazo indeterminado deve se estender pelo tempo necessário ao seu uso concedido, e condenando o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa.

Considerando a situação hipotética apresentada, elabore um texto argumentativo acerca da decisão do juiz, abordando, necessariamente, os seguintes aspectos:

- possibilidade da reintegração de posse do imóvel concedido em comodato verbal por prazo indeterminado;
- avaliação do cabimento de interdito proibitório ou ação para manutenção da posse no presente caso.

## Respostas ao Seminário 03



Respostas:

Considerando a situação hipotética apresentada, elabore um texto argumentativo acerca da decisão do juiz, abordando, necessariamente, os seguintes aspectos:

- possibilidade da reintegração de posse do imóvel concedido em comodato verbal por prazo indeterminado;
- avaliação do cabimento de interdito proibitório ou ação para manutenção da posse no presente caso.

# Usucapião



## Usucapião



**Vem do latim, usucapio = adquirir pelo uso**



**Para Caio Mário é: “a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei”**



**Situação de fato (posse) transforma-se em situação de direito (a aquisição originária da propriedade)**

# Usucapião



→ Não induz a usucapião a mera tolerância – condomínios, só admite usucapião na posse própria (e não na tolerância de uso pelos demais), i.e. quando cessa a indivisão (ou comunhão) e a posse é exclusiva

## Posse ad usucapionem:

- 
- (i) posse com animus domini – intenção de se transformar em dono da coisa;
  - (ii) posse mansa e pacífica – sem oposição do proprietário do bem;
  - (iii) Posse contínua e duradoura, sem intervalos (exceção: sucessão, art. 1243, admite a soma de posses) – ação interrompe contagem prazo prescricional, leva ao reinício da contagem, sem aproveitamento do tempo antes decorrido. Prazo conta-se por dias – exclui-se o primeiro e inclui o último;
  - (iv) Posse justa – sem vícios, i.e., sem violência ou clandestinidade ou precariedade;
  - (v) Posse de boa-fé e com justo título – para a usucapião ordinária, demais casos dispensa-se esse requisito (ato que transfere direito real, mas com vício - deve ser registrado? E título nulo, pode ser considerado justo título? Se há justo título BF é presumida)

Carlos R. Gonçalves: coisa hábil + posse + decurso do tempo + justo título + boa-fé

# Usucapião



## Usucapião



**Ordinária – art. 1.242:** adquire a propriedade do imóvel aquele que o possuir por 10 anos, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.

**Ordinária por posse-trabalho – par. un.:** será de 5 anos o prazo se o imóvel tiver sido adquirido onerosamente, com base no *registro junto ao cartório e posteriormente cancelado*, desde que fosse sua moradia e tivessem realizado investimentos de interesse social.



**Extraordinária – 1.238:** aquele que, por quinze anos, sem interrupção ou oposição, possuir como seu (com animus domini) um imóvel, adquire sua propriedade, mesmo sem título ou boa-fé.

**Extraordinária por posse-trabalho:** Prazo reduzido para 10 anos se possuidor o eleger como moradia e realizar obras ou serviços de caráter produtivo

# Usucapião



**Usucapião constitucional ou especial urbana** – art. 183 CF + 1.240 CC: área até 250 m<sup>2</sup>, 5 anos, sem oposição, ininterrupto, animus domini, utilização do imóvel para moradia, não pode ser proprietário de outro imóvel. Não será concedido mais de uma vez e cabe contra o cônjuge que *abandonou o lar* (L. 12.424/11) – 2 anos

Usucapião

**Usucapião constitucional ou especial rural** – 191 CF + 1239 CC: área não superior a 50 ha, zona rural, 5 anos (sem oposição, ininterrupto, animus domini, utilização do imóvel para subsistência ou trabalho, não pode ser proprietário de outro imóvel. Não se exige justo título ou BF – presunção pela destinação do bem (função social).