



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 Extraordinária – 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 Ordinária – 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 divide 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 Familiar – art. 1240-A CC

Antonio Carlos Morato - “O dispositivo trazido pela Lei n. 12.424/2011 integra ao sistema nova modalidade de usucapião especial em área urbana, em razão da hipótese do abandono do lar e abrange (como não poderia deixar de ser) tanto o casamento como a união estável, na medida em que ambas são formas de instituição da família estabelecidas constitucional infraconstitucionalmente. Tal modalidade de usucapião vem sendo denominada de usucapião familiar (José Fernando Simão), recebendo também outras denominações (usucapião conjugal ou pró-moradia). Há, em essência, espécie de sanção em face do cônjuge ou companheiro que abandona o lar, com a ressalva que apontaremos a seguir, não permitindo a este alegar posteriormente direito sobre o bem imóvel urbano que foi abandonado, exigindo a norma que a posse seja direta e exclusiva por aquele que permaneceu no imóvel, atribuindo a este o domínio integral, por meio do decurso do lapso temporal de dois anos ininterruptos e sem que ocorra qualquer oposição. O fato de existir a possibilidade de usucapir a fração ideal do ex-cônjuge ou do ex-companheiro afronta um dos dogmas da usucapião que é a vedação de que esta seja pleiteada quando houver bem em estado de indivisão. Cabe ressaltar que, embora o dispositivo não mencione expressamente, acreditamos que será necessário, em cada caso concreto, verificar se houve ou não culpa daquele que abandonou, considerando que tal dispositivo deve ser interpretado em consonância com o art. 1.564, I, do CC o qual prevê que, diante de culpa de um dos cônjuges, o que tiver esta reconhecida perderá todas as vantagens havidas do cônjuge inocente, sendo tal dispositivo igualmente aplicável à ruptura da união estável, ainda que só exista menção expressa à culpa quanto aos companheiros no que tange aos alimentos (art. 1.694, § 2º). Tal dispositivo reforça a percepção de que houve um equívoco na leitura açodada da EC n. 66/2010 e que nada mais fez do que salientar o óbvio, no sentido de que um casamento é extinto pela ruptura do vínculo conjugal, pois a culpa continua a existir no sistema, e a nova espécie de usucapião, ao exigir análise da culpa, demonstra o acerto da corrente que, entre outros juristas, é integrada por Regina Beatriz Tavares da Silva, em obra sobre a emenda constitucional do divórcio, na qual observou que “alguns autores têm celebrado a desburocratização do divórcio sem atentar para a importância dos efeitos da dissolução culposa do casamento”, mas “as consequências para a sociedade brasileira da supressão da culpa nas relações conjugais e em seu desfazimento, como uma das espécies dissolutórias, serão muito gravosas à sociedade, caso em que estarão violados vários dispositivos constitucionais, em especial os que protegem a dignidade da pessoa humana e determinam especial proteção à família”. Importante ainda mencionar a existência de poucos casos na jurisprudência, sendo relevante a discussão acerca da inaplicabilidade de tal modalidade de usucapião a situações pretéritas, problema que também gera controvérsia entre os doutrinadores, sendo nossa posição em aulas e palestras pela impossibilidade de retroatividade de seus efeitos antes da Lei n. 12.424/2011. (p. 1088-1089).

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 Coletiva – 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.

Espécies de Usucapião

Usucapião Coletiva – art. 1228, §§ 4º e 5º CC (Crítica – seria desapropriação judicial e não modalidade de usucapião coletiva)

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

Enunciado 307 do CJF – 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 Coletiva – 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 Coletiva

Antonio Carlos Morato - “A possibilidade de aquisição, no prazo de cinco anos, de um bem imóvel por um número indeterminado de pessoas (“considerável número”) em uma área imprecisa (“extensa área”) suscitou diversas controvérsias doutrinárias, até porque foi admitida pelo Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), em seu art. 10, a possibilidade da usucapião coletiva por pessoas de baixa renda (embora, implicitamente, possamos admitir que tal exigência também conste no CC, quando este delimita a reivindicação por meio do “interesse social e econômico relevante”), em áreas superiores a 250 metros quadrados e com idêntico lapso temporal. O fato é que a controvérsia está em conceber a hipótese do § 4º do art. 1.228 do CC como espécie de usucapião coletivo ou como modalidade especial de desapropriação. Pensamos que a última corrente deverá prevalecer, até porque na Mensagem n. 160 (que foi encaminhada ao Congresso Nacional pelo Supervisor da Comissão Elaboradora e Revisora do CC, Professor Miguel Reale, no dia 10.06.1975), consta que seria criada uma via nova de desapropriação, que não seria mais prerrogativa do Poder Executivo ou do Poder Legislativo, mas sim a manifestação da possibilidade do exercício do poder expropriatório pelo último. Além disso, ao contrário do Estatuto da Cidade, o CC não diferencia a propriedade urbana da rural (distinção que, inclusive, vem sendo empregada para tentar conciliar as duas hipóteses pelos que defendem que seria espécie de usucapião coletivo), mas considera-se razoável admitir que tanto na área urbana como na área rural essa desapropriação seria possível, em razão do interesse social.(MORATO, Antonio Carlos. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 11 ed. Barueri: Manole, 2018. p. 1077).

Espécies de Usucapião

Usucapião Indígena – art. 33 da Lei 6.001/73

Art. 20 (luta entre grupos tribais, surtos epidêmicos, obras públicas, etc.)

Art. 21. As terras espontânea e definitivamente abandonadas por comunidade indígena ou grupo tribal reverterão, por proposta do órgão federal de assistência ao índio e mediante ato declaratório do Poder Executivo, à posse e ao domínio pleno da União.

CAPÍTULO IV - Das Terras de Domínio Indígena

Art. 32. São de propriedade plena do índio ou da comunidade indígena, conforme o caso, as terras havidas por qualquer das formas de aquisição do domínio, nos termos da legislação civil.

Art. 33. O índio, integrado ou não, **que ocupe como próprio**, por **dez anos consecutivos**, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

(...) Art. 38. As terras indígenas são inusucapíveis e sobre elas não poderá recair desapropriação, salvo o previsto no artigo 20

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.

TJ-SC - AC: 249651 SC 2008.024965-1, Relator: Marcus Tulio Sartorato, Data de Julgamento: 05/08/2009, Terceira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. , de Joinville

CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO DE BEM MÓVEL (AUTOMÓVEL). TESTEMUNHAS OUVIDAS EM JUÍZO QUE, DE MANEIRA UNÍSSONA, ATESTARAM A POSSE MANSA, PACÍFICA, PÚBLICA E ININTERRUPTA DA AUTORA POR **PRAZO SUPERIOR A CINCO ANOS**. ANIMUS DOMINI EVIDENCIADO. REQUISITOS DO ART. 1261 DO CÓDIGO CIVIL DEVIDAMENTE COMPROVADOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Por expressa disposição legal (art. 1.261 do Código Civil), se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

(...) No caso em apreço, sustenta a autora que na data de 26.9.1996 adquiriu o veículo VW/Parati, placas LYS-9599. Todavia, por não poder financiá-lo em seu nome à época, o fez em favor da ré diante da confiança depositada nesta. Ocorre que, quitado integralmente o contrato de alienação fiduciária, a ré se negou em lhe transferir a propriedade do bem, motivo pelo qual pretende o reconhecimento do usucapião extraordinário em seu favor (...) Nesses termos, infere-se dos depoimentos prestados que as testemunhas foram uníssonas em apontar a autora como legítima possuidora do veículo desde o ano de 1996 até 2003, bem como seu *animus domini*, haja vista que sempre teve o veículo como seu



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.

TJ-RS - Apelação Cível Nº 70046856217 RS, Décima Terceira Câmara Cível, Relatora: Lúcia de Castro Boller, Data de Julgamento: 07/02/2013, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 13/02/2013.

APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE USUCAPIÃO DE BEM MÓVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE AUTOMÓVEL GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

INADIMPLENTO CONTRATUAL. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO, JULGADA EXTINTA. DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO. AUSÊNCIA DE COBRANÇA DO DÉBITO, PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. **IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. POSSE PRECÁRIA DO BEM, DECORRENTE DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO, O QUAL PERMANECE INADIMPLIDO.** MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE A AÇÃO. APELAÇÃO DESPROVIDA.

(...) Desta forma, tendo em vista a ausência de prova da quitação do contrato, requisito para a transformação da posse precária em posse com *animus domini*, bem como pelo fato de que o próprio autor admite o inadimplemento do pacto firmado com o banco requerido, vigente, portanto, o contrato de financiamento, nenhum retoque merece a sentença que julgou improcedente a presente Ação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Usucapião de Direitos Reais sobre coisa alheia

Usucapião de Servidão (obs. só a aparente)

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por **dez anos**, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de **vinte anos**.

Usucapião de Usufruto

Capítulo I - Disposições Gerais

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.



Usucapião

Aspectos Processuais

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

Aspectos Processuais

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 Petitória

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/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.

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.

Petição Inicial - Usucapião

Art. 942 do CPC/73 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:

(...) § 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 CPC/15. Serão publicados **editais**:

I - na ação de usucapião de imóvel;

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/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)

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/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**

Registro da Sentença

Art. 167 da Lei 6.015/73 (LRP)- No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

(...)

28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)

Registro da Sentença

Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

(Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião

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: [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

- I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)
- 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; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)
- III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)
- 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.** [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião

- 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) (Vigência)

(...)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião

- 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) (Vigência)

(...)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) (Vigência)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) (Vigência)

Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião

- 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) (Vigência)
- § 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)
- § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)
- § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)
- § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.** (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)
- § 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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.



Análise de Decisões Judiciais: Posse em Favelas/Comunidades Caso "Favela Pulman" *

*** Professor Convidado**

Prof. José Osório de Azevedo Júnior

Advogado e Professor Universitário, foi Desembargador do TJ/SP pelo quinto constitucional (representando a classe dos advogados) e Professor de Direito Civil da PUC-SP.

*** Prof. Antonio Carlos Morato – 21/08/21014**

Curso de Direito da favela

Vagas limitadas!



Acesse as informações deste evento diretamente em seu smartphone

6 de maio a 3 de junho | 9h às 12h

ESA/RJ - Av. Marechal Câmara, 150 / 2º andar
Terças e sextas - Prof. Alex Ferreira Magalhães

- 6/5 - Apresentação do professor e dos participantes
A pesquisa jurídica em favelas
- 9/5 - A legislação de regulação das favelas
Notícia histórica
Configurações recentes da legislação
- 13/5 - O direito contratual nas favelas
Os contratos de compra e venda e de locação de imóveis
Tipos contratuais utilizados pelo poder público e pelas associações de moradores
- 16/5 - O direito de construir nas favelas
As normas de uso e ocupação do solo
Conflitos de vizinhança
O congelamento urbanístico e o "choque de ordem"
- 20/5 - O direito empresarial nas favelas
A formalização de microempreendedores individuais (MEI)
Os estabelecimentos que estão chegando às favelas: corretoras, bancos, empresas de turismo etc.
- 23/5 e 27/5 - Regularização fundiária e urbanística das favelas
As distintas formas de titulação: garantia da propriedade ou da moradia?
Titulação individual e coletiva: prós e contras
O problema da desjudicialização da titulação
Criação e regulamentação das áreas de especial interesse social (Aeis)
Reconhecimento de logradouros: o direito ao endereço
Dimensões de gênero nos programas de regularização
- 30/5 e 3/6 - As favelas e o direito à cidade
As políticas - diretas e indiretas - de remoção. A legislação que se refere ao tema
Megaeventos e desapropriações em favelas
As políticas de "pacificação" e suas dimensões jurídicas
O tratamento legal das "áreas de risco" (ou "áreas de rico"?)

Carga horária: 27 h/a
Inscrições: www.oabRJ.org.br

Valor: R\$ 150
Informações: 2272-2097 | esa@oabRJ.org.br

Realização:

ESA | OABRJ



Foto: Ana Paula Almeida 02/02/2011



URGENTE

Invasores reagem à desocupação da Favela da Telerj, atacam PMs e queimam veículos

No conflito, que se espalhou pelas ruas próximas no bairro do Engenho Novo, um menor e 3 policiais teriam sido feridos. Carros da PM e da imprensa foram incendiados. Desocupação começou pacificamente às 6h, mas clima logo ficou tenso e começou o conflito. Policiais reagiram às pedras com bombas de gás e balas de borracha.

© TEMPO REAL: acompanhe tudo sobre a desocupação da Favela da Telerj

© Acervo O GLOBO: Desde os anos 90, prédios de empresas são alvo de invasões no Rio



Caso “Favela Pullman”

“Outro interessante argumento favorável à inserção da posse entre os direitos reais foi trazido por José Osório de Azevedo Júnior no sentido de que o título de legitimação de posse previsto na Lei 11.977/09 (Programa Minha Casa, Minha Vida), ao ser registrado, o converte em propriedade e dispensa a ação de usucapião, argumento este que é utilizado em consonância com a função social da propriedade consagrada constitucionalmente e que influenciou o reconhecimento da posse de extensas áreas por um número considerável de pessoas e a redução dos prazos para a usucapião no Código Civil. A crítica central decorre do posicionamento adotado pela maioria da doutrina nacional ao considerar que a posse não constitui um direito real, o que ensejaria a perda de grande parte de sua relevância jurídica e social ao considerá-la como um instituto jurídico de segunda classe, uma vez que a posse pura e simples estaria desamparada de qualquer registro desconsiderando a realidade brasileira, tanto social como jurídica. A Lei 11.977/09 (Programa Minha Casa, Minha Vida) determinou que a legitimação de posse não altera o domínio dos bens imóveis sobre os quais incidir (artigo 47, § 1º) o que ocorre apenas por meio da conversão da legitimação de posse em propriedade (artigo 60), mesmo que o escopo do último dispositivo citado seja, ainda de acordo com José Osório de Azevedo Júnior, salvaguardar o direito de propriedade decorrente do fato do possuidor ter atendido a exigência do lapso temporal para a usucapião”. Cf. Antonio Carlos Morato. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 8ª ed. Barueri: Manole, 2015. No prelo)

Lei 11.977/09

(Programa Minha Casa, Minha Vida)

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

II – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

§ 1º § 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

“*Sua concepção é coerente com o período em que atuou como Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no qual defendeu a legalidade da posse das comunidades (ou “favelas”) denotando com isso sua marcante preocupação social com a chamada “cidade ilegal”* (expressão muito utilizada pelos urbanistas, como salienta tal autor). Como relator em acórdão paradigmático do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (em decisão mantida pelo Recurso Especial nº 75.659/SP (1995/0049519-8)) norteado pelo princípio da função social, José Osório de Azevedo Júnior decidiu que:

‘Trata-se de favela consolidada, com ocupação iniciada há cerca de 20 (vinte) anos. Está dotada, pelo Poder Público, de pelo menos 3 (três) equipamentos urbanos: água, iluminação pública e luz domiciliar. As fotos de fls. mostram algumas obras de alvenarias, os postes de iluminação, um pobre ateliê de costureira, etc., tudo a revelar uma vida urbana estável, no seu desconforto. (...) No caso dos autos, a coisa reivindicada não é concreta, nem mesmo existente. É uma ficção. Os lotes de terreno reivindicados e o próprio loteamento não passam, há muito tempo, de mera abstração jurídica. A realidade urbana é outra. A favela já tem vida própria, está, repita-se, dotada de equipamentos urbanos. Lá vivem muitas centenas, ou milhares, de pessoas. Só nos locais onde existiam os 9 (nove) lotes reivindicados residem 30 (trinta) famílias. Lá existe uma outra realidade urbana, com vida própria, com os direitos civis sendo exercitados com naturalidade. O comércio está presente, serviços são prestados, barracos são vendidos, comprados, alugados, tudo a mostrar que o primitivo loteamento hoje só tem vida no papel (...) O desalojamento forçado de 30 (trinta) famílias, cerca de 100 (cem) pessoas, todas inseridas na comunidade urbana muito maior da extensa favela, já consolidada, implica uma operação cirúrgica de natureza ético-social, sem anestesia, inteiramente incompatível com a vida e a natureza do Direito. É uma operação socialmente impossível. E o que é socialmente impossível é juridicamente impossível. (...) No caso dos autos, o direito de propriedade foi exercitado, pelos autores e por seus antecessores, de forma anti-social. O loteamento pelo menos no que diz respeito aos 9 (nove) lotes reivindicados e suas imediações – ficou praticamente abandonado por mais de 20 (vinte) anos; não foram implantados equipamentos urbanos; em 1973, havia árvores até nas ruas; quando da aquisição dos lotes, em 1978-1979, a favela já estava consolidada. Em cidade de franca expansão populacional, com problemas gravíssimos de habitação, não se pode prestigiar tal comportamento de proprietários.” (TJ/SP - 8ª Câmara Civil – Apelação Cível n. 212.726-1-4 - São Paulo - Rel. José Osório de Azevedo Júnior - j. 16/12/94). (Cf. Antonio Carlos Morato. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 8ª ed.Barueri: Manole, 2015. No prelo)

TJ-SP – j. 16/12/1994

APELAÇÃO CÍVEL N. 212.726-1-4 - SÃO PAULO

RELATOR: DES. JOSÉ OSÓRIO

Posse

Ação reivindicatória. Lotes de terreno transformados em favela dotada de equipamentos urbanos. Função social da propriedade. Direito de indenização dos proprietários. Lotes de terreno urbanos tragados por uma favela deixam de existir e não podem ser recuperados, fazendo, assim, desaparecer o direito de reivindicá-los. O abandono dos lotes urbanos caracteriza uso anti-social da propriedade, afastado que se apresenta do princípio constitucional da função social da propriedade. Permanece, todavia, o direito dos proprietários de pleitear indenização contra quem de direito.



TJ-SP – j. 16/12/1994

APELAÇÃO CÍVEL N. 212.726-1-4 - SÃO PAULO

RELATOR: DES. JOSÉ OSÓRIO

Posse

‘A alegação da defesa de já haver ocorrido o usucapião social urbano, criado pelo art. 183 da CF/88, não procede, porquanto, quando se instaurou a nova ordem constitucional, a ação estava proposta havia três anos. Ainda assim, o recurso dos réus tem provimento. (...) Os autores são proprietários de nove lotes de terreno no Loteamento Vila Andrade, subdistrito de Santo Amaro, adquiridos em 1978 e 1979. O loteamento foi inscrito em 1955. A ação reivindicatória foi proposta em 1995. Segundo se vê do laudo e das fotografias de fls. 310 e s., os nove lotes estão inseridos em uma grande favela, a 'Favela do Pullman', perto do Shopping Sul, Av. Giovanni Gronchi. Trata-se de favela consolidada, com ocupação iniciada há cerca de 20 (vinte) anos. Está dotada, pelo Poder Público, de pelo menos 3 (três) equipamentos urbanos: água, iluminação pública e luz domiciliar. As fotos de fls. mostram algumas obras de alvenarias, os postes de iluminação, um pobre ateliê de costureira, etc., tudo a revelar uma vida urbana estável, no seu desconforto. (...)



TJ-SP – j. 16/12/1994

APELAÇÃO CÍVEL N. 212.726-1-4 - SÃO PAULO

RELATOR: DES. JOSÉ OSÓRIO

Posse

(...) No caso dos autos, a coisa reivindicada não é concreta, nem mesmo existente. É uma ficção. Os lotes de terreno reivindicados e o próprio loteamento não passam, há muito tempo, de mera abstração jurídica. A realidade urbana é outra. A favela já tem vida própria, está, repita-se, dotada de equipamentos urbanos. Lá vivem muitas centenas, ou milhares, de pessoas. Só nos locais onde existiam os 9 (nove) lotes reivindicados residem 30 (trinta) famílias. Lá existe uma outra realidade urbana, com vida própria, com os direitos civis sendo exercitados com naturalidade. O comércio está presente, serviços são prestados, barracos são vendidos, comprados, alugados, tudo a mostrar que o primitivo loteamento hoje só tem vida no papel (...) O desalojamento forçado de 30 (trinta) famílias, cerca de 100 (cem) pessoas, todas inseridas na comunidade urbana muito maior da extensa favela, já consolidada, implica uma operação cirúrgica de natureza ético-social, sem anestesia, inteiramente incompatível com a vida e a natureza do Direito. É uma operação socialmente impossível. E o que é socialmente impossível é juridicamente impossível. (...) No caso dos autos, o direito de propriedade foi exercitado, pelos autores e por seus antecessores, de forma anti-social. O loteamento pelo menos no que diz respeito aos 9 (nove) lotes reivindicados e suas imediações – ficou praticamente abandonado por mais de 20 (vinte) anos; não foram implantados equipamentos urbanos; em 1973, havia árvores até nas ruas; quando da aquisição dos lotes, em 1978-1979, a favela já estava consolidada. Em cidade de franca expansão populacional, com problemas gravíssimos de habitação, não se pode prestigiar tal comportamento de proprietários.”



RECURSO ESPECIAL Nº 75.659 - SP (1995/0049519-8)

**RELATOR : MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR
RECORRENTE : ALDO BARTHOLOMEU E OUTROS
ADVOGADO : ANTÔNIO LUIZ PINTO E SILVA E
OUTRO RECORRIDO : ODAIR PIRES DE PAULA E
OUTROS ADVOGADO : LUIZ FERNANDO S DA
RESSURREICAO - DEFENSOR PÚBLICO**

**CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA.
TERRENOS DE LOTEAMENTO SITUADOS EM ÁREA
FAVELIZADA. PERECIMENTO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE. ABANDONO. CC, ARTS. 524, 589, 77
E 78. MATÉRIA DE FATO. REEXAME.
IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ. I. O direito de
propriedade assegurado no art. 524 do Código Civil
anterior não é absoluto, ocorrendo a sua perda em
face do abandono de terrenos de loteamento que
não chegou a ser concretamente implantado, e que
foi paulatinamente favelizado ao longo do tempo,
com a desfiguração das frações e arruamento
originariamente previstos, consolidada, no local,
uma nova realidade social e urbanística,
consubstanciando a hipótese prevista nos arts. 589
c/c 77 e 78, da mesma lei substantiva. II. A pretensão
de simples reexame de prova não enseja recurso
especial - Súmula n. 7-STJ. III. Recurso especial não
conhecido.**

Posse



RECURSO ESPECIAL Nº 75.659 - SP (1995/0049519-8)

RELATOR : MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR RECORRENTE : ALDO BARTHOLOMEU E OUTROS ADVOGADO : ANTONIO LUIZ PINTO E SILVA E OUTRO RECORRIDO : ODAIR PIRES DE PAULA E OUTROS ADVOGADO : LUIZ FERNANDO S DA RESSURREICAO - DEFENSOR PÚBLICO

“Os elementos fáticos trazidos à colação e explicitados no julgado ora *sub judice* demonstram, à saciedade, que houve o abandono dos lotes e que estes, na prática, pereceram. De efeito, consta que o loteamento, de 1955, jamais chegou a ser efetivado. Dez anos depois era um completo matagal, sem qualquer equipamento urbano, portanto inteiramente indefinidos no plano concreto, os lotes dos autores. Iniciou-se, pouco tempo após, a ocupação e favelização do local, solidificada ao longo do tempo, montada uma outra estrutura urbana indiferente ao plano original, como sói acontecer com a ocupação indisciplinada do solo por invasões, obtendo, inclusive, a chancela do Poder Público, que lá instalou luz, água, calçamento e demais infra-estrutura. Aliás, chama a atenção a circunstância de que até uma das ruas também fora desfigurada, jamais teve papel de via pública (cf. fl. 503). Assim, quando do ajuizamento da ação reivindicatória, impossível reconhecer, realmente, que os lotes ainda existiam em sua configuração original, resultado do abandono, aliás desde a criação do loteamento. Nesse prisma, perdida a identidade do bem, o seu valor econômico, a sua confusão com outro fracionamento imposto pela favelização, a impossibilidade de sua reinstalação como bem jurídico no contexto atual, tem-se, indubitavelmente, que o caso é, mesmo, de perecimento do direito de propriedade”.

Posse



Número do 1.0024.13.313504-6/001 Numeração 0849656-

Relator: Des.(a) Selma Marques

Relator do Acórdão: Des.(a) Selma Marques

Data do Julgamento: 11/02/2014

Data da Publicação: 25/02/2014

DSM-EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR. - CONEXÃO DE AÇÕES - VARA ESPECIALIZADA. - POSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 93, INCISO IX, DA CR/88. NÃO CONFIGURAÇÃO. (IN) DETERMINAÇÃO POLO PASSIVO. COMPROVAÇÃO DA POSSE PELO AUTOR. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS. 924 E 927, DO CPC

Do mesmo modo, o col. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do leading case da conhecida Favela Pullman, obtemperou o direito de propriedade, em aplicação do princípio da função social da posse, por consideração ao que a doutrina vem lecionando se tratar da "melhor posse". O caso emblemático foi assim ementado:

"CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRENOS DE LOTEAMENTO SITUADOS EM ÁREA FAVELIZADA. PERECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. ABANDONO. CC, ARTS. 524, 589, 77 E 78. MATÉRIA DE FATO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SUMULA N. 7-STJ. I. O direito de propriedade assegurado no art. 524 do Código Civil anterior não é absoluto, ocorrendo a sua perda em face do abandono de terrenos de loteamento que não chegou a ser concretamente implantado, e que foi paulatinamente favelizado ao longo do tempo, com a desfiguração das frações e arruamento originariamente previstos, consolidada, no local, uma nova realidade social e urbanística, consubstanciando a hipótese prevista nos arts. 589 c/c 77 e 78, da mesma lei substantiva. II. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" - Súmula n. 7-STJ. III. Recurso especial não conhecido." (STJ - REsp 75.659/SP - Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior - Publicação: 29/08/2005).

Posse



Número do 1.0024.13.313504-6/001 Numeração 0849656-

Relator: Des.(a) Selma Marques

Relator do Acórdão: Des.(a) Selma Marques

Data do Julgamento: 11/02/2014

Data da Publicação: 25/02/2014

Assim sendo, é indispensável que se proceda na origem à ampla cognição das circunstâncias de fato amalgamadas no local, para que se possa aquilatar, com segurança, acerca da viabilidade de retirada das famílias instaladas no local, bem assim da possibilidade de inserir os interessados em programa de atendimento social, porquanto não se pode, especialmente em sede liminar, cerrar os olhos para o que vem ocorrendo no terreno cuja propriedade invoca a agravada. Importa observar que não se trata, in casu, de incentivar invasões irregulares, mas de adequar situações limítrofes e manifestamente peculiares, ou seja, casos isolados, como ocorre na espécie, e, assim, devem ser examinados segundo as respectivas especialidades, sendo certo que se verifica a plena viabilidade e mesmo necessidade de se aguardar a regular instrução do feito para exame final da demanda. Demais disso, apura-se, nesta estreita via de cognição, perigo de dano de difícil reparação pela concessão da medida nesta fase processual, bem como que o risco de dano milita em favor dos representados pela Defensoria Pública, ora recorrente, visto que a imediata retirada dos moradores é medida excessivamente gravosa, mostrando-se, em princípio, violadora dos princípios constitucionais. Vê-se, assim, que prepondera o postulado da dignidade humana em se tratando de questões que envolvem a coletividade da população, mormente por se tratar de desocupação de casas, em que vivem idosos e crianças, com o uso prematuro e inadmissível da força policial, não devendo ser concedida liminar que favorece o direito de propriedade com violação aos direitos fundamentais.

Posse



Concordamos com suas observações, realmente procedentes e fundadas em sucessivas alterações do texto legal que, de uma forma ou de outra, não alteram as normas gerais sobre a posse, ao menos sinalizam uma tendência de que esta seja reconhecida como um direito real, tal como ocorreu com o direito real de aquisição, incorporado ao Código Civil em vigor (com a ressalva deste ter sido tipificado desde o DL 58/37). *Acrescentamos o “Direito Favelar”, termo utilizado por Ricardo César Pereira Lira, que inclui o “direito à laje” (que existe em muitas comunidades no Rio de Janeiro) e semelhante a um direito de superfície que permite a alguém construir sobre uma laje, algo que constitui uma realidade negligenciada pelo Direito formal que, como salientam Silmara Juny de Abreu Chinellato e Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka, deve reconhecer na posse, assim como na propriedade, uma funcionalidade social.* No que tange à natureza jurídica, a dificuldade maior reside, em nosso sentir, na tipificação inequívoca da posse como um direito real que pode ser mitigada pelo Poder Judiciário, mas demanda atuação do legislador, ao contrário de outras áreas do Direito Civil como o Direito de Família. Mesmo reconhecendo que nosso posicionamento talvez peque pelo formalismo, consideramos que, caso não ocorra alteração no Código Civil (mesmo não olvidando da importância da atuação do Poder Executivo na demarcação urbanística como um ponto de partida para a concessão do título de legitimação de posse de acordo com a Lei 11.977/09) ou por meio de lei especial que admita a posse como direito real, continuamos a adotar a orientação de Clóvis Beviláqua, Sílvio Rodrigues e Carlos Roberto Gonçalves considerando que a posse ainda não constitui direito real por expressa vontade do legislador, que não a tipificou dessa forma e nem permitiu seu registro em simetria com o direito de propriedade (realizado no Cartório de Registro de Imóveis), posto que a transferência da posse é considerada mera cessão de direitos, registrável em cartórios de ofícios de notas ou, mais frequentemente, em cartórios de registros de títulos e documentos, tornando mais razoável o entendimento de que seria até mesmo um direito pessoal (que encontra amparo em alguns julgados) ou ainda um terceiro gênero (considerado como um direito especial, visão com a qual concordamos), que não se enquadra entre os direitos reais ou entre os direitos pessoais, apesar de não olvidarmos do fato de que ocorrem exigências para a propositura das ações possessórias próprias de quem seria titular de um direito real (Cf. Antonio Carlos Morato. Comentários ao Livro III (Do Direito das Coisas) - arts. 1.196 a 1.276. In: Antonio Cláudio Costa Machado ; Silmara Juny Chinellato. (Org.). Código Civil Interpretado : Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo. 8ª ed. Barueri: Manole, 2015. No prelo) .

Conclusões

Agradecemos a atenção de todos

**Prof. José Osório de Azevedo Júnior
(professor convidado)**

Prof. Antonio Carlos Morato

