



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, 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 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 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 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).

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DE SANTA CATARINA

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.**

INADIMPLEMENTO 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.

Agradeço a atenção de todos.

Professor Associado Antonio Carlos Morato

