

DIREITO AGRÁRIO



USUCAPIÃO

Prof. Vilmar A. Silva

CONCEITO

- a palavra é feminina porque vem do latim “usus” + “capere”, ou seja, é a captação/tomada/aquisição pelo uso.
- é modo de aquisição da propriedade pela posse prolongada sob determinadas condições.

CONCEITO

- **OUTRO CONCEITO:** a usucapião é modo originário (não é derivado) de aquisição do domínio **através da posse mansa e pacífica, exercida com “animus domini” por certo tempo, fixado em lei.**

FUNDAMENTO:

- por que nosso direito aceita a usucapião?
- **1) para prestigiar a pessoa que usa e se serve da coisa para morar e trabalhar;**
- A propriedade é um direito importantíssimo e a posse é um fato muito relevante, como já vimos nas primeiras aulas.

FUNDAMENTO:

- 2) para punir o proprietário desidioso/preguiçoso/irresponsável, que não cuida dos seus bens, afinal “dormientibus non succurrit jus”;
- Além disso, quem não defende e cuida dos seus bens, não é digno de tê-los;
- mas **não se perde a propriedade** pelo simples **não-uso**, é preciso que alguém esteja usando no lugar do proprietário;

FUNDAMENTO:

- **3) por uma questão de paz social**, pois a usucapião vai regularizar, vai sanar os vícios de uma posse violenta ou clandestina (a posse precária não convalesce nunca, lembrem do 1200 e do 1208);
- A usucapião **transforma a posse, um fato provisório**, em **propriedade, um direito permanente**;

FUNDAMENTO:

- **OBSERVAÇÃO**: Há Juiz que admite até **usucapião de maternidade**, na esteira do 3º fundamento visto acima, vejamos esta decisão do STJ: [Abrir.](#)

REQUISITOS:

- **1) capacidade do adquirente:** o incapaz não pode adquirir pela usucapião (104, I), e também **não pode perder pela usucapião**, caso seu representante (pai, tutor, curador) não defenda seus bens (198, I – a usucapião, como a prescrição, é também efeito do tempo no direito; diz-se que a prescrição do art 189 é prescrição extintiva, enquanto a usucapião é prescrição aquisitiva). Ver art. 1244

REQUISITOS:

- **2) a coisa usucapienda precisa estar no comércio** (ex: 102, drogas).
- ART. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

REQUISITOS:

- **3) a posse:** não é qualquer posse, mas a posse para ensejar a usucapião precisa ser **mansa, pacífica, pública, contínua e com intenção de dono** da parte do possuidor;

REQUISITOS:

- **3) a posse:** não é qualquer posse, mas a posse para ensejar a usucapião precisa ser **mansa, pacífica, pública, contínua e com intenção de dono** da parte do possuidor;
- para a posse reunir essas características, **o proprietário precisa se omitir** e colaborar com o amadurecimento desta posse;

REQUISITOS:

- **DETENÇÃO VIOLENTA, CLANDESTINA E PRECÁRIA =** como já vimos, a detenção violenta e clandestina pode convalescer e virar posse, mas a detenção precária jamais;
- empregado, caseiro, também não tem posse, mas mera detenção (1198);
- inquilino/comodatário, durante o contrato, tem posse mas não tem animus domini, e depois do contrato, caso não desocupem a coisa, sua situação passa a ser de detentor, por isso em nenhum caso inquilino/comodatário podem adquirir pela usucapião.

REQUISITOS:

- **Acessão de posses**: é a soma da posse do sucessor com a posse do antecessor para atingir o tempo exigido em lei para a usucapião, desde que as posses tenham as mesmas características (1.243).
- Art 1.243. 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.

REQUISITOS:

- **4) o tempo:** o tempo varia de **dois a quinze anos**, conforme a espécie da usucapião que veremos a seguir.

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

1) EXTRAORDINÁRIA

- **é a do art. 1238 mesmo que o possuidor esteja de má-fé;**
- Art. 1.238. 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.

1) EXTRAORDINÁRIA

- esta é a usucapião que **beneficia o ladrão e o invasor** (ver p.ú.);
- não há limite para o tamanho do terreno e a pessoa pode já ter um imóvel e mesmo assim usucapir outro;
- o tempo para esta espécie já foi de 30 anos, depois caiu para 20 e agora é de 15 ou apenas 10 anos conforme p.ú.;
- isto é uma prova da importância da posse para o direito;

1) EXTRAORDINÁRIA

- o artigo fala em “juiz declarar por sentença” pois o juiz não constitui a **propriedade** para o autor, o juiz apenas reconhece/declara que a pessoa **adquiriu aquela propriedade do tempo**.

1) EXTRAORDINÁRIA

- **SENTENÇA** = Com a sentença, o **autor fará o registro no cartório de imóveis**, mas **ATENÇÃO**: o autor terá adquirido pelo tempo e não pelo registro.
- Porém o registro é importante para dar publicidade e para permitir que o autor depois possa fazer uma hipoteca, servidão, superfície, vender o bem a terceiros, etc.
- A sentença aqui é o título a que se refere o 1.245, ao invés do tradicional contrato mediante escritura pública.

2. ORDINÁRIA

- art. 1242; o prazo é menor, de **dez anos**, pois exige título e boa-fé do possuidor, além da posse mansa, pacífica, etc.;
- **título justo**: um contrato particular, um recibo, uma promessa de compra e venda, etc.
 - Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, continua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir **por dez anos**.
 - 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.

3. ESPECIAL RURAL

- Art. 1239: o prazo é de **apenas cinco anos**, mas:
 - Existe um limite para o tamanho do terreno usucapiendo (50 hectares)
 - O proprietário lá tem que trabalhar e
 - Não pode ter outro imóvel (rural ou urbano)
 - Beneficia os sem terra.

3. ESPECIAL RURAL

- Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano como sua, por cinco anos ininterruptos sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

3. ESPECIAL RURAL

- Também chamado de constitucional (previsto na Constituição Federal, arts. 183 e 191) ou pro-labore, funda-se eminentemente no princípio da função social da propriedade

3. ESPECIAL RURAL

REQUISITOS:

- a) posse ad usucapionem;
- b) imóvel rural de no máximo cinqüenta hectares;
- c) ser o imóvel explorado para o sustento da família, servindo-lhe de moradia;
- d) não ser o requerente proprietário de outro imóvel, seja urbano ou rural.
- Prazo será também de cinco anos.
- Dispensados tanto o justo título quanto a boa-fé.

3. ESPECIAL RURAL

- **Imóvel maior que 50 há:**
- Requerer o usucapião apenas da área fixada em lei, esperando, quanto à área remanescente e, se for o caso, o decurso do prazo para o usucapião ordinário ou extraordinário.
 - Exemplo: sítio de 200 ha, poderá requerer o usucapião de apenas 50 ha. Quanto aos 150 ha remanescentes, terá que esperar o prazo para reivindicá-los por usucapião ordinário ou extraordinário. Isso se o verdadeiro dono das terras não se apossar desses 150 ha.

4 ESPECIAL URBANO

- art. 1240; semelhante ao rural; beneficia os sem teto.
- **Observação processual**: o Ministério Público deve ser ouvido pelo Juiz na ação de usucapião; é um dos poucos temas de direito patrimonial privado que o MP participa. Outros temas são: herança com testamento e reintegração de posse contra sem terra.

4 USUCAPIÃO FAMILIAR

- **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. ([Acrescentado pela L-012.424-2011](#))
- **§ 1º** O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

4 USUCAPIÃO FAMILIAR

- Entrou em vigor, em 16 de junho de 2011, a Lei n. 12.424, que, entre outras disposições, cuidou de inserir no Código Civil o art. 1.240-A e seu parágrafo 1º. Instituiu-se, com a reforma, uma nova modalidade de usucapião no ordenamento brasileiro.

4 USUCAPIÃO FAMILIAR

- A ideia que orienta a edição desta nova forma de usucapião – a que pode ser atribuída, ainda que provisoriamente, a nomenclatura usucapião familiar – é a de permitir que um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros oponha contra o outro a pretensão de usucapir a parte que lhe pertence. Com isso, o ex-cônjuge ou ex-companheiro que continue a habitar o imóvel abandonado pelo outro consorte ou convivente passará a titularizar a integralidade da propriedade, outrora mantida em regime de condomínio (art. 1.314 do Código Civil) entre o casal.

4 USUCAPIÃO FAMILIAR

- é uma nova modalidade de usucapião especial urbana (também chamada usucapião "pro moradia"). Trata-se de derivação do disposto no art. 1.240 do Código Civil, que disciplina a citada usucapião especial, nos mesmos moldes previstos pelo art. 183 da Constituição da República. Este dispositivo prevê que "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".

4 USUCAPIÃO FAMILIAR

- Para melhor esclarecimento sobre este novo tipo de usucapião, acesse o site do professor Flávio Tartuce.
- <http://www.flaviotartuce.adv.br/index2.php?sec=artigos&id=242>