

#DA PROPRIEDADE (Parte III) – modos de aquisição da propriedade imobiliária#

4-) DA USUCAPIÃO

1 – INTRODUÇÃO

1.1 – Origem do Termo

Usucapião vem do latim *uso capio*, que significa **tomar a coisa pelo uso**.

O CC (art. 1.238) e o Estatuto da Cidade (art. 9º) utilizam-se do vocábulo no **gênero feminino**, atentos à origem latina do mesmo.

1.2 – Conceito e Natureza Jurídica

CHAVES e ROSENVALD: “usucapião é modo originário de aquisição de **propriedade e de outros direitos reais** pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”.

Obs.: além da propriedade são passíveis de aquisição por usucapião outros direitos reais, como servidões aparentes (art. 1.379) e usufruto (art. 1.391 do CC).

A despeito de entendimentos doutrinários que a entendem como uma espécie de prescrição, a **NATUREZA JURÍDICA** da usucapião é, pela lei, de **MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**, conforme se pode extrair da redação do art. 1.238 do CC.

Como modo originário de aquisição de propriedade que é, uma vez adquirida não guarda relação/vínculo jurídico algum com o proprietário anterior e seu respectivo direito de propriedade – assim, restará livre de todos os vícios e gravames (informativo 496/STJ) pretéritos eventualmente existentes.

Obs. apesar disso, não se exime das obrigações tributárias, que são condições, inclusive para o registro da sentença – ônus reais que incidem sobre o bem, independente do proprietário.

Apenas lembrando que o registro não é constitutivo da propriedade aqui, mas apenas declaratório – a propriedade é adquirida com o simples implementos dos requisitos da usucapião.

Obs2. Como se trata de modo aquisição originária não há que se falar em transferência “inter vivos”. Assim, não há ocorrência do fato gerador de ITBI (art. 125 do CTN), motivo pelo qual não há incidência desse imposto na usucapião.

1.3 – Fundamentos

Consolidação da propriedade, conferindo segurança necessária às situações de fato ao convertê-las em propriedade – *“forma jurídica e solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto”* (Chaves e Rosenvald).

Na CRFB podemos buscar como fundamentos a função social da posse e da propriedade (art. 5º, XXIII; art. 170; art. 183 e art. 191)

1.4 – Ação Publiciana

É uma espécie de ação reivindicatória (petitória, portanto) sem justo título, para que tem o tempo da usucapião, mas não requereu judicialmente sua declaração e foi esbulhado → objetiva: reaver posse + declarar usucapião.

BEZERRA DE MELO: “a ação publiciana é a ação do usucapiente sem posse atual em face do atual possuidor do bem (...) objetiva o demandante por meio dessa medida judicial ao reconhecimento do domínio pelo suporte fático apresentado e a consequente reivindicação”.

Trata-se de ação petitória e não possessória, isto é, fundada na propriedade – considera-se aquele que já adimpliu os requisitos da usucapião como proprietário, mas que por não ter movido a ação de usucapião é, ainda, desprovido de título dominial.

Serve para os casos em que a propriedade se consolidou pela usucapião, mas não foi declarada, em casos nos quais, por exemplo, é posteriormente esbulhado em sua posse → busca-se o reconhecimento da usucapião pela via da ação publiciana, desde que o esbulhador não tenha adimplido ele os requisitos da usucapião → atribuição da devida segurança jurídica.

A possibilidade dessa ação está intimamente ligada à natureza declaratória da sentença de usucapião. O art. 20 do NCPC dispõe, ainda, que “é admissível a ação meramente declaratória, ainda que tenha ocorrido a violação do direito”.

1.5 – Legitimação Para Usucapir

A princípio todas as pessoas naturais ou jurídicas podem exercer posse e são passíveis, em tese, de usucapir.

Há situações controversas, contudo:

a) Condômino e compossuidor → a princípio não poderiam usucapir uns dos outros, pois cada um presume-se mandatário do outro, afastando o requisito do “animus domini” (possuir como seu).

Haveria possibilidade apenas quando se verificar uma interversão da posse (art. 1.203), isto é, a mudança de comportamento de um dos condôminos ou compossuidor, passando a agir como proprietário ou possuidor exclusivo.

b) Incapaz → BEZERRA DE MELO: apesar da usucapião exigir a vontade (verificável no requisito de “possuir como seu”), tratando-se de ato jurídico, não será necessária capacidade do agente, conforme dispõe o art. 185 do CC. Apenas os atos participativos (quitação, confissão) é que observariam os requisitos do negócio jurídico. Por fim, a prescrição não corre contra incapaz, mas corre a seu favor.

Obs.: apenas se aquisição da posse se dá por ato “inter vivos” é que poderá haver nulidade nesta, pois se trata de negócio jurídico translativo, para o qual se exige, ai sim, a capacidade do agente.

- c) Cônjuges e companheiros → a princípio falta legitimação para um cônjuge ou companheiro usucapir do outro na constância da sociedade conjugal ou união estável. Mas há a hipótese excepcional da usucapião *pro familia* do art. 1.240-A do CC.

2 – REQUISITOS COMUNS ÀS MODALIDADES

2.1 – Posse

A – Ininterrupta ou Contínua

É aquela exercida sem hiatos temporais pelo tempo exigido pela lei respectivamente à cada modalidade de usucapião.

Posse ininterrupta é aquela que não foi interferida por terceiros. Já a posse contínua é aquela que na qual não houve hiato por ação do próprio possuidor.

OBS: o CC admite a soma de posses para fins de usucapião no 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.”.

B – Sem oposição

É a chamada “posse mansa e pacífica”.

Para que a posse seja apta a gerar a usucapião não pode haver contestação/reação por parte do titular da coisa contra o possuidor.

C – Com Intenção de Dono (*animus domini*)

Na posse “ad usucapionem” diz-se que há uma aproximação à teoria subjetiva da posse.

BEZERRA DE MELO aponta que essa análise deve ser feita de maneira negativa – verificação se há algum impedimento objetivo para que a pessoa possua o bem como seu (**ex:** detentores e possuidores diretos).

Obs. vontade íntima x intenção: vontade íntima pode existir em pessoas que não são aptas à posse “ad usucapionem”, como o possuidor direto, por exemplo. O ânimo de dono (intenção de possuir como seu) se verifica quando a pessoa não reconhece em ninguém melhor direito do que o seu, como na posse direta.

2.2 – Coisa Hábil (*res habilis*)

A princípio todos os bens que podem ser apropriáveis são passíveis de usucapião, a não ser que haja alguma exceção.

BENS PÚBLICOS → há vedação constitucional (art. 183, §3º e 191, parágrafo único) e legal (art. 102 do CC).

a-) O art. 98 do CC traz uma definição do que são bens públicos: “São públicos os bens do domínio nacional **pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno**; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.”

Assim, a princípio os bens pertencentes às sociedades de economia mista e às empresas públicas seriam usucapíveis, já que estas são Pessoas Jurídicas Estatais de Direito Privado.

Mas o STF tem entendimento de que essas pessoas de direito privado forem prestadoras de serviço público, os bens afetados à finalidade pública se submetem ao regime jurídico de direito público, sendo, portanto, impassíveis de usucapião. O mesmo ocorreria quando apesar de exploradoras de atividade econômica os bens sejam afetados ao interesse público, ainda que não se trate de atividade tipicamente estatal (Banco do Brasil, por exemplo).

ROSENVALD e CHAVES afirmam, então, que o critério do art. 98 do CC para distinguir o bem público do privado é equivocado → o enfoque não recai sobre a personalidade jurídica do titular do bem, mas sim sobre a afetação do bem ao interesse público.

b-) O art. 99 do CC traz as espécies de bens públicos (uso comum do povo, uso especial e dominicais). A súmula 340 do STF, ainda na vigência do CC/16, já dizia que são inusucapíveis todas as modalidades de bens públicos, inclusive os dominicais.

Mas por não serem afetados à uma finalidade pública, ROSENVALD e CHAVES DE FARIAS propõe uma distinção entre **bens materialmente públicos x bens formalmente públicos**. Os primeiros seriam aqueles que estão dotados de alguma função social, afetados à uma função pública e efetivamente a cumprindo; já os segundos seriam aqueles apenas titulados pelo Poder Público, porém sem qualquer destinação de utilidade consentânea com finalidades públicas e/ou destinação de função social.

Assim, os bens dominicais, por não estarem afetados, isto é, não vinculados a nada, seriam passíveis de usucapião.

Mesmo que a CRFB não tenha feito essa distinção, sugerem uma interpretação conjunta dela como um todo, ponderando-se o “direito fundamental difuso à função social com o necessário dimensionamento do bem público, de acordo com sua conformação no caso concreto”. Um exemplo de proporcionalidade usado pelos autores é o parâmetro é seguir os limites da usucapião rural do art. 191 da CRFB.

COISA DE NINGÉM (RES NULLIUS) → é possível a usucapião de terras e ninguém (informativo 476/STJ).

O imóvel será usucapido, modo originário de aquisição de propriedade, sem guardar qualquer vínculo a eventual direito anterior. O simples fato de o imóvel não possuir registro não conduz necessariamente a que seja considerado público.

Por isso caberá à Administração elidir a presunção relativa – mostrar que o bem sofreu processo discriminatório antes de exaurido o prazo da usucapião (Lei 6.383/76) – a ação discriminatória é aquela que se presta a distinguir bens públicos de bens particulares – tem como efeito inexorável a nulidade de eventual registro em nome de particular, já que os bens públicos são indisponíveis (Chaves e Rosenvald).

STJ entende que a presunção milita em favor do particular, e o Poder Público deve comprovar sua titularidade (informativo 344). Ou seja, não entende que nas coisas de ninguém a presunção é de propriedade pública de acordo com o regime das terras devolutas.

BENS EM FIDEICOMISSO (art. 1.951, CC) → podem ser usucapidos, mas apenas o direito do fiduciário.

Já com relação aos direitos do fideicomissário, como estão sob condição ou termo suspensivo não corre a prescrição, portanto não são passíveis de usucapião (art. 199, I e II c/c art. 1.244 do CC).

BENS COM CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE → como a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, não guardando nenhuma relação jurídica com o anterior direito de propriedade e outros eventuais direitos reais sobre a coisa, estes não podem ser impedimentos à sua aquisição.

Obs. excetua-se a hipótese de fraude à lei na tentativa de contornar a cláusula restritiva (CHAVES e ROSENVALD).

Obs2. Não se admite na usucapião ordinária, pela exigência do justo título e boa-fé – não há aptidão à transferência de propriedade num título que verse sobre bem com cláusula de inalienabilidade.

BEM DE FAMÍLIA → apesar do bem de família proteger outros valores constitucionais que não só a propriedade, na essência é voluntaria ou legalmente uma forma de impenhorabilidade.

Assim, como a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, não lhe podem ser opostas tais restrições, sobretudo se for levado em conta que se houve o prazo para satisfazer a usucapião o bem de família não se destinava à finalidade que a lei visa proteger, sendo, nas palavras de Chaves de Farias e Rosenvald, apenas um “bem de família formal”.

BENS EM CONDOMÍNIO → **(i)** bens indivisíveis de fato e de direito (condomínio *pro indiviso*) a princípio não, salvo se a posse se der de maneira exclusiva e sobre a integridade do bem, excluindo a posse dos demais e possuindo o todo como seu (interservação da posse).

(ii) se a indivisibilidade for jurídica (*pro diviso*), mas houver divisão fática, de modo a não se falar em composses, possível sobre a área doutro.

(iii) áreas comuns de condomínios edifícios – o art. 1.331, §2º do CC não permitira, pela sua teleologia, a usucapião de áreas comuns.

Mas o STJ entende que no caso pode haver a figura da “supressio”, decorrente da boa-fé objetiva (e da teoria dos atos próprios), a impedir pretensão de recuperação da coisa pelos demais condôminos. Contudo esta figura não se confunde com a usucapião e, portanto, não transfere a propriedade – a apenas a conservação da posse ante a consolidação da posse no tempo somada à proibição do comportamento contraditório pelos demais condôminos que, desidiosos, permitiram a consolidação da situação.

LOTEAMENTO IRREGULAR → possível, novamente tendo em conta a natureza jurídica da usucapião: modo originário de aquisição de propriedade, desvinculando-se de quaisquer vícios anteriores – implica abertura de nova matrícula, regularizando as situações.

2.3 – Prazo Legal

Todas as modalidades de usucapião estabelecem um tempo mínimo de exercício da posse ininterrupta e sem oposição sobre coisa hábil.

Esse tempo variará. Nos bens imóveis: mínimo de 2 anos e máximo de 15 anos.

2.4 – Ausência de Causas Obstativas Ao Curso do Prazo (art. 1.244 do CC)

Dispõe o art. 1.244 do CC que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião”.

Assim, caso haja alguma das hipóteses de suspensão, impedimento ou interrupção da prescrição, há uma causa obstativa ao implemento do lapso temporal da usucapião, enquanto durarem.

- SUSPENSÃO apenas levanta o prazo de onde parou, e quando cessada sua causa, o prazo volta a correr pelo tempo que lhe falta.
A diferença para o IMPEDIMENTO é o momento – são as mesmas causas, mas esse se dá antes de o prazo começar a correr, isto é, impede que o prazo comece a fluir.
- INTERRUPTÃO “zera” o prazo – para a contagem quando de sua causa até que ela cesse. Uma vez cessada, o prazo recomeça a contagem integralmente (“do zero”).

Obs. A interrupção da prescrição apenas ocorre uma única vez (art. 202, caput do CC).

Obs2. Quando o ato interruptivo consistir em uma série de atos (processo) a interrupção ocorre no 1º ato, e mantém-se interrompida até o último ato deste processo (art. 202, parágrafo único do CC). Isso evita a prescrição intercorrente no processo civil.

Para CHAVES e ROSENVALD a interrupção e suspensão da prescrição não guardariam total simetria com a usucapião – para eles no tocante à usucapião é indispensável o devido processo legal, pois não se admitira que uma situação tão relevante fosse frustrada com uma simples notificação extrajudicial.

Obs. no tocante à ação possessória contra o usucapiente, não haverá interrupção da prescrição se esta for tida por improcedente, bem com se for extinta sem resolução de mérito (STJ, informativo 421).

CAUSA IMPEDITIVA DO CURSO DO LAPSO DE PRESCRIÇÃO CONTRA O ABSOLUTAMENTE INCAPAZ x ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA →

Art. 198, I → não corre a prescrição de incapazes de que trata o art. 3º do CC.

Ocorre que o Estatuto da Pessoa com Deficiência alterou a redação do art. 3º do CC, de modo que apenas os menores de 16 anos são absolutamente incapazes. Os demais, que antes eram absolutamente, agora são relativamente incapazes.

Daí a **questão**: com relação aos deficientes, que agora são considerados apenas relativamente incapazes, não há mais impedimento de fluir prazo da usucapião?

Essa situação dos prazos prescricionais com relação às pessoas com deficiência foi criticada – alteração que trouxe prejuízo, pois permitiu que a prescrição e a decadência pudesse correr contra tais pessoas, já que não são mais consideradas absolutamente incapazes.

Ocorre que ainda não há consenso doutrinário ou jurisprudência a respeito de como essa situação deve ser tratada.

Pela literalidade da lei, agora correria a prescrição normalmente contra tais pessoas.

Mas, de outro lado, pode-se alegar que essa foi uma omissão que não deve gerar prejuízo (não seria um silêncio proposita). Isso porque, se trata de uma norma protetiva às pessoas com deficiência na sua essência, visando garantir direitos a elas, não devendo ser interpretada de maneira a suprimir direitos, como seria no caso de interpretar e que os prazos prescricionais ou de usucapião correriam contra elas.

CHAVES e ROSENVALD ainda tratam da boa-fé objetiva nesse ponto como norma que continua barrando o prazo prescricional – se a deficiência é visível, não se poderia alegar a prescrição ou decadência.

Ainda, apesar de o CC brasileiro parecer adotar a teoria de que as causas interruptivas e suspensivas da prescrição são taxativas, há, ainda, um argumento equitativo de que as causas suspensivas não seriam taxativas, valendo o princípio de que “não corre prescrição contra quem não pode agir”. Os aludidos autores sugerem esse caminho da adoção do princípio, em atenção à boa-fé objetiva: havendo uma absoluta impossibilidade de agir, deve-se admitir a ampliação do rol previsto em lei.

USUCAPIÃO NÃO TEM NATUREZA JURÍDICA DE PRESCRIÇÃO → embora ambas se aproximem ao tratar do binômio tempo-segurança jurídica para proteção de fatos sociais, e ao se comunicarem as causas suspensivas e interruptivas do lapso, não têm a mesma natureza jurídica no Brasil.

Foi adotada no direito brasileiro a Teoria Dualista, que difere prescrição de usucapião: **(i)** prescrição é causa extintiva da pretensão (art. 189 do CC); **(ii)** já a usucapião é modo originário de aquisição de direito real.

Assim não é tecnicamente o mais correto chamar a usucapião de “prescrição aquisitiva”. O único critério positivado que efetivamente se comunica entre os institutos é a suspensão e interrupção dos lapsos.

2.5 – Sentença?

A sentença não pode ser considerada um requisito à usucapião. A opinião majoritária é no sentido de que a propriedade pela usucapião se adquire no momento em que se cumprem seus requisitos; a sentença serviria apenas para dar publicidade à situação, servindo a carta de sentença para o registro.

A sentença é meramente declaratória, como se pode concluir da redação do art. 1.241 do CC. o art. 167, I, item 28 da LRP é também elucidativo nesse sentido.

Obs. Há opinião no sentido de que a sentença seria constitutiva, por razões de segurança jurídica (Silvio Rorigues).

EFEITO RETROATIVO DA SENTENÇA → sendo a sentença declaratória, ela retroage à data da consumação da usucapião. O registro da carta de sentença não possui caráter constitutivo aqui, mas meramente declaratório. Essa é a posição do STJ (informativo 420).

Esse efeito retroativo, inclusive, justifica-se pela necessidade de se proteger terceiros, que podem ter entabulado negócios jurídicos com o usucapiente.

3 – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA (art. 1.238 do CC)

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.**

Nessa espécie de usucapião o enfoque é sobre dois requisitos: POSSE + TEMPO.

Essa espécie de usucapião independe do justo título ou da boa-fé. O art. 550 do CC/16 dizia que estes eram presumidos absolutamente com o tempo; já o CC/02 deixa claro que na verdade tais requisitos não são exigidos aqui.

A parte final do art. 1.238 evidencia, como já dito, a natureza declaratória da sentença.

O **parágrafo único** representa prestígio infraconstitucional à função social da posse, reduzindo os prazos caso haja destinação à moradia ou caso lhe seja empregado caráter produtivo → **prestígio à função social da posse.**

4 – USUCAPIÃO ORDINÁRIA (art. 1.242, caput do 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.**

Diferentemente da usucapião extraordinária, aqui, além do tempo e posse, exige-se também o JUSTO TÍTULO + BOA-FÉ.

Assim, esta espécie exige que o usucapiente prove o suporte fático do justo título e da boa-fé em sua posse.

A BOA-FÉ aqui é aquela subjetiva, isto é, a não ciência de vício de inquina a posse.

Havendo justo título, a boa-fé é presumida.

--

Já JUSTO TÍTULO foi tratado no tema de “classificação da posse”, da seguinte maneira:

O **justo título** [título, documento que comprove a boa-fé] representa presunção relativa, que pode ceder diante de prova em contrário (qualquer dos vícios do negócio jurídico para atacar os títulos – **ex**: pessoa adquira imóvel com cláusula de inalienabilidade registrada).

Justo título – **duas concepções** (BEZERRA DE MELO):

- a) Título com aptidão genérica para transferir a propriedade, mas que não o realizou por um defeito intrínseco (venda a *non domino*) ou extrínseco (ausência de registro).

Ou seja, é aparentemente regular na forma, no conteúdo, mas apresenta um vício que determina a impossibilidade de aquisição da coisa.

Essa é a perspectiva tradicional e majoritária.

- b) Baseia-se na ideia de **causa do negócio jurídico** → “se o possuidor conseguir demonstrar por qualquer meio legítimo uma relação jurídica que de suporte à sua posse, estaremos diante de um justo título e, portanto, a boa-fé estaria presumida”. Assim, “**o justo título a que se refere a lei poderia ser entendido como justa causa**”.

- Para Bezerra de Melo essa concepção seria mais condizente com a realidade brasileira e com a perspectiva da função social da posse.

- Tartuce e Simão (citados) entendem também, que a existência do instrumento (público ou particular) não é o ponto essencial, mas sim a funcionalização da posse seria o fator decisivo.

Exemplos: uma dação em pagamento e razão de serviços prestados; permuta realizada sem os rigores formais exigidos.

Obs. Essa posição é reorçada pelo ENUNCIADO 303, CJF: “Art. 1.201. *Considera-se justo título para a presunção relativa de boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na função social da posse*”.

OBS: o fato de o justo título presumir (de forma relativa) a boa-fé, não significa que, na mão oposta, sua ausência faça presumir a má-fé. O contrário seria presumir que só há ética na posse derivada da propriedade (CHAVES e ROSENVALD).

OBS2: Não é necessário registro para que se tenha justo título. O ENUNCIADO 86 do CJF corrobora esse entendimento: “a expressão justo título contida nos arts. 1.242 e 1.260 do CC, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro”.

5 – USUCAPIÃO TABULAR (art. 1.242, parágrafo único do CC e art. 214, §5º da LRP)

Art. 1.242. (...)

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.

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)

TABULAR vem do latim “tabula”, isto é, à tabua onde se inseriam informações importante. Aqui a tábua é o livro do registro de imóveis (BEZERRA DE MELO). Por isso tabular, porque oriunda de um título registrado.

Essa é uma variante da usucapião ordinária para aquele que detinha justo título registrado, mas que posteriormente veio a ser cancelado (como vimos a presunção do registro é relativa no nosso sistema, de tradição romana, podendo ser, por isso cancelado – art. 1247 do CC e 259, I da LRP).

Obs. Essa é uma usucapião em que ocorre em favor daquele que consta no registro (usucapião *secudum tabulas*), excepcionando o que geralmente ocorre (usucapião *contra tabulas*).

Provoca-se o **convalescimento de uma nulidade absoluta registral** em razão do preenchimento dos requisitos da usucapião do art. 1.242, parágrafo único, do CC. Em face da presunção relativa do registro no nosso sistema, que pode levar ao cancelamento do registro, tem-se uma situação de **insegurança jurídica, que é sanada por essa eficácia convalidante da usucapião tabular.**

Obs. Isso não faz essa usucapião ser derivada – o que transfere a propriedade é o preenchimento dos requisitos da usucapião, não o registro.

O que acontece é que o registro subsistirá em face de a propriedade ter sido adquirida pela usucapião – o convalescimento apenas impedirá sucesso na demanda de cancelamento, mas não é ele que transferirá a propriedade (aliás, nem transferência é, é modo originário de aquisição).

Além do prestígio à função social da posse, **prestigia-se também a boa-fé** do adquirente a título oneroso, fundada na presunção registral, que depois vem a ser elidida.

OBS. ENUNCIADO 596, CJF: “no caso do art. 1.242, parágrafo único, a usucapião, como matéria de defesa, prescinde do ajuizamento da ação de usucapião, visto que, nessa hipótese, o usucapiente já é o titular do imóvel no registro”.

6 – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA OU *PRO MORADIA* (art. 1.240 do CC e art. 9º do Estatuto da Cidade)

Art. 1.240. Aquela 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.

ESTATUTO DA CIDADE

Art. 9º 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 civil.

§ 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.

A norma do CC reproduz o art. 183 da CRFB, sendo que a partir de 1988 é que se contam o termo inicial da contagem de prazos.

Aplicação apenas para imóveis na área urbana.

DESNECESSÁRIO O REQUISITO DA BOA-FÉ OU JUSTO TÍTULO.

A posse como um todo deve ser qualificada pela moradia. Isso é claro no §3º, para a sucessão de posses.

Outra consequência de a posse servir de moradia para si ou para a família é a vedação da posse exercida por preposto para os fins dessa modalidade de usucapião.

O limite de 250m² se estabelece com relação à área do imóvel, podendo a área construída ser maior. A inclusão do termo “edificação” no art. 9º do ECid (que não consta na CRFB) seria apenas para observar que o registro da usucapião incidirá também sobre as acessões, devendo se fazer referência a elas na carta de sentença (CHAVES e ROSENVALD).

Obs. O STF em REPERCUSSÃO GERAL (RE 422.349-RS, 20015) já decidiu que é possível essa usucapião em áreas menores ao módulo urbano fixado em legislação infraconstitucional, desde que cumpridos os requisitos do art. 183 da CF – legislação infraconstitucional não poderia o obstar. Há entendimento doutrinário contrário, no sentido de que a área menor ao módulo urbano fixado não cumpriria a função social, portanto não seria passível de usucapião.

Obs2. STF já decidiu que é possível essa espécie de usucapião para apartamentos. No art. 183 da CF não se distingue a espécie de imóvel, e seu objetivo é viabilizar a moradia.

Assim, o aparamento estaria enquadrado no art. 183 da CF (RE-305416). O ENUNCIADO 85 da CJF também é nesse sentido.

Obs3. Família aqui diz respeito a qualquer entidade familiar, seja casamento, união estável, adoção, ou pura e simplesmente o paradigma do afeto.

Obs4. O §3º do art. 9º do ECid dá a entender que somente é possível a transmissão da posse hábil a esse tipo de usucapião por sucessão universal “causa mortis”, não sendo lícita a soma individual a título singular: visa-se evitar especulação imobiliária.

7 – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA (art. 10 do ECid)

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.

Destina-se a inserir a população carente na cidade legal, regularizando áreas de ocupação coletiva já consolidadas (CHAVES e ROSENVALD).

Prestigia a função social da posse, novamente. Deve ser interpretada dentro dos objetivos da política urbana (art. 2º ECid).

Não há, novamente, o requisito da boa-fé e do justo título.

População de baixa renda é conceito jurídico indeterminado, cabendo ao magistrado a definição no caso concreto.

Exige-se o “animus domini”, como em qualquer outra posse “ad usucapionem”.

CHAVES e ROSENVALD: ***Não se trata de várias demandas individuais promovidas coletivamente, mas de um processo que tutela direitos metaindividuais, visando atribuir a posse a uma coletividade:***

- a) É possível a substituição processual na ação dessa espécie de usucapião pela associação de moradores desde que autorizadas pelos moradores (art. 12, III, ECid).
É suficiente a deliberação em assembleia, nos termos do estatuto social, não sendo necessária a colheita da autorização individualizada de todos os moradores.
- b) O art. 10, §1º permite expressamente a “accessio possessionis”, evidencia esse caráter coletivo.

Na lição dos autores, não se leva em conta o número de possuidores, não se trata de um grande litisconsórcio ativo em que interesses individuais se reúnem em um só processo – o que se leva em conta é o fato social da ocupação coletiva, organizada em torno da ideia central de coletividade.

Art. 10, §3º e §4º → será formado um **CONDOMÍNIO NECESSÁRIO ENTRE OS USUCAPIENTES.**

A cada um será atribuída fração ideal igual – segundo Chaves e Rosenvald, mais uma demonstração que a terra deve ser considerada no seu todo (demanda da coletividade, e não junção de várias demandas individuais).

Exceção às frações idênticas é a possibilidade de acordo que preveja o contrário, que deve ser homologado pelo juiz.

A princípio é também indivisível. As condições para a divisão desse condomínio estão no §4º do art. 10.

No curso dessa ação ficam suspensas quaisquer petições ou possessórias relativas ao imóvel (art. 11, ECid)

A sentença valerá como título de registro (art. 13), mas, como vimos, apenas com eficácia declaratória, e não constitutiva.

O §2º do art. 12 do ECid diz que “o autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis”.

Art. 12, §1º → quanto à intervenção do MP, mesmo nos casos do art. 178 do NCPC há a prerrogativa de o membro do MP verificar se é de fato hipótese de indispensável atuação (racionalização da atuação).

Obs.: em que pese a restrição do art. 12 à legitimidade para a propositura da demanda de usucapião especial urbana coletiva, nada impede que o MP, com base no art. 53 do ECid (que prevê a ordem urbanística como um dos bens acautelados pela ordem urbanística), ajuíze ACP, que terá até benefícios ao Poder Público, que não precisará desembolsar indenizações com desapropriações (CHAVES e ROSENVALD) → o mesmo raciocínio pode se aplicar à DP, que têm legitimidade para ACP na tutela de quaisquer direitos coletivos “latu sensu”; ainda que se necessite a pertinência temática para a DP, aqui ela estaria presente, pois os destinatários dessa espécie de usucapião são “a população de baixa renda”.

8 – USUCAPIÃO URBANA ADMINISTRATIVA (art. 60 da Lei 11.977/09)

Essa matéria estava regulada na Lei que estabelece o programa “minha casa, minha vida” (lei 11.977/09), a qual se encontra no presente momento revogada pela MP 759/16.

Essa usucapião se inseria no contexto da demarcação urbanística na regularização fundiária urbana de interesse social (conceito no art. 46).

O procedimento nessa lei era o seguinte:

- (i) Um dos entes legitimados submete o projeto de regularização fundiária ao município para análise e aprovação (art. 53).
- (ii) Aprovado o projeto, o Município elabora um Auto de Demarcação urbanística (art. 47, III → procedimento administrativo dentro da regularização fundiária, na qual a Administração faz uma planta da área).
- (iii) Leva-se o auto de demarcação urbanística a registro no CRI -- → busca-se a identificação do proprietário da área a ser regularizada.

Não estando no nome de ninguém o Município já pode emitir o título de legitimação de posse em nome dos possuidores.

Encontrando o possuidor este terá 15 dias para impugnar. Não havendo impugnação a demarcação é averbada.

Havendo impugnação, o Poder Público tem 60 dias para responder. Não havendo consenso a demarcação é encerrada – ***a demarcação em terras particulares depende do consenso.***

- (iv) Depois de averbada deve-se concluir a regularização e proceder-se ao registro do parcelamento (art. 58 e 51). A partir de então tem-se a expedição do título de legitimação na posse.

Os requisitos para o título estão no art. 59:

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia. [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: [\(Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#) [\(Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016\)](#)

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#) [\(Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016\)](#)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#) [\(Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016\)](#)

III - (revogado).

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado. [\(Incluído pela](#)

[Lei nº 12.424, de 2011](#)) [\(Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016\)](#)

- (v) Por fim, o estabelecido no art. 60: **passados 5 anos do registro do título de legitimação da posse, o interessado pode requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua usucapião. nos termos do art. 183 da CF.**

Ocorre que o art. 73 da MP 759/2016 de 22 de dezembro de 2016 **(prazo de vigência prorrogado até 1/6/2017 – situação hoje [16/05/2017])** revogou o capítulo que tratava da regularização fundiária em assentamentos urbanos da Lei 11.977/09 (art. 46 a 71).

OBS: A MP vigora por 60 dias. Se eventualmente ele se esgotar sem que tenha havido deliberação definitiva esse prazo automaticamente se prorroga. É expedido um ato meramente declaratório estendendo a vigência da MP para mais 60 dias. Desse modo, o prazo derradeiro é de 120 dias.

Se não deliberada nesse tempo ela será considerada rejeitada. Assim, pode ser a rejeição expressa, por deliberação de **qualquer** das Casas, como pode ser tácita, na situação acima mencionada.

Na rejeição expressa é expedido um ato declaratório, na tácita, também, apenas especificando que em virtude do transcurso do prazo.

Em qualquer das hipóteses a rejeição tem efeitos “*ex tunc*” (art. 62, §3º, CF).

Como ficam as situações no interregno? O Congresso Nacional editará regulamentação temporária, através de Decreto Legislativo (art. 62, §3º, *in fine*, CF).

O Congresso, contudo, tem um prazo de 60 dias para editar o Decreto Legislativo. Se na regulamentar nesse prazo? As relações jurídicas constituídas e praticadas durante a vigência da MP conservar-se-ão pelas disposições da própria MP, que será “restaurada” para regular a situação nesse interregno. Ou seja, a MP valerá, mesmo que expressamente rejeitada.

Aprovada, convertem-se as mesmas normas ali contidas na MP agora sob o rompage da espécie normativa de Lei.

OBS2. Só lei pode revogar lei (LINDB), a MP é espécie normativa, mas não pode ser entendida como lei, ante o seu caráter precário. Assim se a MP não for convertida em lei, não se operaria a revogação da Lei 11.977/09.

Há entendimento doutrinário (Sérgio Valadão Ferraz) no sentido de que a MP não revoga lei anterior cujo conteúdo seja incompatível se não for convertida em lei. Isso porque é precária – assim não tem o efeito de revogar a lei, operando apenas suspensão da eficácia da lei incompatível no período de sua vigência. Somente se for convertida em lei é que revogará a lei anterior.

Mesmo que a MP preveja um artigo que propõe a revogação de uma lei, essa revogação possui condição suspensiva (a conversão da MP em lei).

Assim, se não for convertida em lei, a lei anterior, que teve a eficácia suspensa, volta a produzir efeitos, já que não chegou a ser revogada.

Como não chegou a ser revogada, esse fenômeno não representa repristinação e, portanto não é exceção à LINDB – apenas restaura-se a eficácia suspensa.

Regulamentação na MP 795/2016:

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: título II – art. 8º e seguintes.

Legitimados: art. 20.

Art. 21 – LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA:

Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por **ato discricionário do Poder Público** àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado.

§ 1º Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente

existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 2º Na hipótese a que se refere o § 1º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

§ 3º São núcleos urbanos informais consolidados:

I - aqueles existentes na data de publicação desta Medida Provisória; e

II - aqueles de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelos Municípios ou pelo Distrito Federal.

§ 4º Na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido beneficiado por mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público.

§ 5º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a conceder o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 6º Nos casos previstos neste artigo, o ente público encaminhará para registro, junto ao projeto de regularização fundiária, a listagem dos ocupantes, e a sua devida qualificação, e das áreas que ocupam para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensada a apresentação de título individualizado.

Art. 22 – LEGITIMAÇÃO DA POSSE:

Art. 22. A legitimação de posse constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse.

§ 1º O título de legitimação de posse será concedido, ao final da Reurb, aos ocupantes cadastrados pelo Poder Público que satisfaçam as seguintes condições, sem prejuízo de outras que venham a ser estipuladas em ato do Poder Executivo federal:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de imóvel urbano ou rural;

II - não tenham sido beneficiários de mais de uma legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse social de sua ocupação pelo Poder Público emitente do título de legitimação de posse.

§ 2º A legitimação de posse poderá ser transferida por **causa mortis** ou por ato **inter vivos**.

§ 3º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

Art. 23. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, **decorrido o prazo de cinco anos de seu registro**, terá a conversão deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do [art. 183 da Constituição](#).

§ 1º Na hipótese de não serem atendidos os termos e as condições [art. 183 da Constituição](#), o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião, estabelecidos na legislação em vigor.

§ 2º A legitimação de posse, após ser convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando estes disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 3º Na hipótese a que se refere o § 2º, os ônus, os direitos reais, os gravames ou as inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem permanecerão gravando o seu titular original.

Art. 24. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente, quando constatado que o beneficiário não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições estipuladas nesta Medida Provisória e em ato do Poder Executivo federal.

Procedimento – art. 27 e ss. → remete-se a ato a ser editado pelo poder público.

Art. 28 – competência dos municípios ou DF onde esteja situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 28, §1º - impugnação - - → resolução administrativa de conflitos do art. 36.

Art. 28, §7º - garantia da posse durante o procedimento.

Art. 33 – fases da regularização fundiária urbana.

Art. 35 – elaboração e custeio o projeto (área privada ou pública).

Art. 37 – decisão final e requisitos.

9 – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL (art. 1.017 do CPC + art. 216-A da LRP)

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência)

“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:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 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.**

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 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.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 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.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 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.”

Trata-se de mais uma via de desjudicialização que visa à celeridade dos procedimentos.

É um PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO, que corre perante o oficial de registro de imóveis da comarca da situação do imóvel.

Exatamente por se tratar de um pedido administrativo que tem como consequência a perda do direito fundamental de propriedade é que se tem como requisito inafastável o consenso; do contrário haveria ofensa ao devido processo legal. Outra consequência também inafastável é a possibilidade de se levar a resolução da questão ao Poder Judiciário.

Esse consenso seria, nas palavras de ROSENVALD e CHAVES uma espécie de “negócio jurídico abdicativo”. **Por isso o silêncio é tido como discordância, nos termos do art. 113 e 114 do CC** (Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração; Art. 114. Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente).

10 – USUCAPIÃO RURAL ou *PRO LABORE* (art. 1.239 do CC)

Art. 1.239. Aquele 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.

Essa norma replica o art. 191, caput, da CRFB: objetivo de proteção ao trabalhador e fomento às condições de permanência no campo.

Não basta apenas o ser imóvel rural (definição nos termos do art. 4º do Estatuto da Terra), mas ao imóvel na ZONA RURAL, o que é delimitado pelos municípios.

A soma de posses (art. 1.207 do CC) para essa espécie de usucapião deve atender os requisitos específicos, isto é, ambas as posses devem ter sido exercidas com produtividade da terra por si ou sua família e com finalidade também de moradia.

A produtividade, conceito indeterminado, deve levar em conta as circunstâncias pessoais da família.

Obs. ENUNCIADO 594, CJF → “é possível usucapir propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido por região, por meio da usucapião especial rural”.

Obs2. Se a área que se pretende usucapir for maior de 50ha deve-se recorrer às outras modalidades de usucapião (**enunciado 313, CJF**), não podendo o possuidor reduzir a área para se adequar.

11 – USUCAPIÃO FAMILIAR ou PRO FAMILIA (art. 1.240-A do 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.

§ 2º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

É O MENOR PRAZO LEGAL PARA A USUCAPIÃO – menor até mesmo do que o prazo para a usucapião de bens móveis com boa-fé (3 anos).

Teve como ideia por trás a busca de impedir a incerteza quanto à propriedade de imóveis inseridos no programa “minha casa, minha vida” (lei 1.977/09 – alterada em diversos dispositivos pela Lei 12.424/11, que é a lei que inseriu essa modalidade de usucapião no CC)

Atenção: como metade do imóvel já é do usucapiente, ele adquirirá apenas a outra metade.

Atenção2: não há aqui uma presunção de debilidade da mulher. Apesar de ser a mulher que comumente cuida dos filhos e permanece residindo na casa comum após o término da relação, o artigo em comento não faz esse recorte na legitimidade para a espécie aludida de usucapião. Isso é corroborado pelo ENUNCIADO 500, CJF, que diz essa espécie de usucapião engloba todas as formas de família, inclusive as homoafetivas. O parâmetro aqui para a definição de família é o da afetividade.

POSSE DIRETA: o enunciado 502 do CJF esclarece que o conceito de posse direta utilizado no art. 1.240-A do CC não é o mesmo do art. 1.197 do CC.

Posse direta aqui se refere ao cônjuge que permanece no lar comum, deve ser entendido como possuidor exclusivo.

Não se trata da posse resultante de negócio jurídico que a desmembra.

ABANDONO DE LAR → não se está com requisito, embora se pudesse levantar essa tese, resgatando a inquirição de culpa no direito de família pelo término do relacionamento. A Doutrina majoritária é no sentido de que a EC 66/10, ao dispensar qualquer requisito prévio para o divórcio, extirpou a inquirição de culpa pelo fim do relacionamento.

O **ENUNCIADO 595, CJF** esclarece em que parâmetros devemos entender a expressão abandono de lar: “O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. Revogado o Enunciado 499.”

Justificativa: “O Enunciado proposto tem o objetivo de esclarecer a interpretação do art. 1.240-A, facilitando a sua aplicação. Afasta-se, com a redação adotada, a investigação da culpa na dissolução do vínculo convivencial e marital, objetivo este também buscado pelo legislador constitucional com a Emenda Constitucional 66/10. Não há razão para introduzir na usucapião um requisito que diz respeito ao direito de família, sendo certo que a doutrina especializada no direito de família também tem procurado afastar tal análise.”

Enunciado 499: “A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.”

INÍCIO DA FLUÊNCIA DO PRAZO → ENUNCIADO 498 do CJF: o fluência do prazo de 2 do art. 1.204-A do CC somente tem início a partir a vigência do dispositivo (ou seja, não retroage). Os primeiros pedidos só puderam ser formulados a partir de 16/06/2013.

Isso se presta à tutelar a confiança e a segurança jurídica nas situações, principalmente diante da exiguidade do prazo.

EXCEÇÃO AO art. 197, I c/c art. 1.244 ambos do CC → esse é um caso no qual, por critério de especialidade da norma, corre prazo da usucapião contra o cônjuge.

Atenção: o sentido que a lei buscou dar à expressão “ex-cônjuge” ou “ex-companheiro” aqui é “aquele que abandona o lar”, e não o sentido técnico que seria, respectivamente, o divorciado ou a situação fática de termino da relação de convivência (BEZERRA DE MELO).

DUPLO SISTEMA DE BENS: CHAVES e ROSENVALD sustentam que com essa regra derroga-se em parte o regime de bens escolhido pelo casal, passando agora a haverem dois sistemas: **(i)** um do regime de bens, objetivamente definido a partir do art. 1639 do CC; **(ii)** um patrimônio afetado ao caso, que seria a moradia do casal.

12 – USUCAPIÃO ESPECIAL DAS COMUNIDADES QUILOMBOLAS (art. 68 do ADCT)

Assegura-se um direito subjetivo às comunidades remanescentes de quilombos.

O critério de definição de comunidades quilombolas é autoatributivo.

MARCO RÉLIO BEZERRA DE MELO também coloca essa previsão do art. 68 do ADCT como uma forma de aquisição originária de propriedade imobiliária, mas não a qualifica como usucapião.

Chama a atenção para serem os quilombos a primeira demonstração de que a posse e terra poderia ser instituto separado da propriedade (numa época em que a atribuição da propriedade era quase exclusivamente por compra e venda, excluindo a maioria esmagadora dos ex-escravos da sua aquisição).

O art. 68 do ADCT é norma de eficácia plena, pois nele já se encontram os requisitos de sua autoaplicabilidade. É também norma que, não obstante transitória, ainda não se encontra com a eficácia completamente exaurida.

Não obstante eficácia plena, o DECRETO FEDERAL 4.887/2003 regulamenta como será o exercício desse direito:

- a) Sendo o Estado o titular registral da terra, ele mesmo deverá emitir o título respectivo (art. 12).
- b) Sendo registrado em nome de particular o art. 13 diz que a política governamental será a desapropriação.

Obs. aqui pende críticas, pois pode se levantar a hipótese de desvio de finalidade, pois estaria sendo empregada verba do erário para dar a terra a quem já é titular de pleno direito em decorrência de norma constitucional, que não vincula a propriedade à nenhuma indenização.

- BEZERRA DE MELO aponta, então, que medida mais adequada seria ação declaratória (art. 20 do NCPC).

13 – DIREITO INTERTEMPORAL NA USUCAPIÃO (ART. 2.208 E 2.029 DO CC)

Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Art. 2.029. Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do art. 1.238 e no parágrafo único do art. 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

Trata-se de norma que objetiva resolver o conflito de leis no tempo, bem como resguardar a confiança e segurança jurídica do antigo proprietário, ao não lhe pegar de surpresa com a redução dos prazos.

Como o CC já tem mais de 10 anos de vigência esse artigo vem perdendo o campo de aplicação.