

---

## TEMA 13: USUCAPIÃO

### EMENTÁRIO DE TEMAS:

Usucapião: efeito da posse e modo originário de aquisição da propriedade

---

### LEITURA OBRIGATÓRIA

CHAVES, Cristiano. **Direitos Reais**. Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald. 6ª ed. Rio de Janeiro: Lumen júris, 2010.

---

### LEITURA COMPLEMENTAR:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume V: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva  
PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil Vol. IV: direitos reais**. 21a. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 4, 2012

---

### ROTEIRO DE AULA

## USUCAPIÃO

- forma jurídica de solução da tensão existente entre a posse e a propriedade

## USUCAPIÃO

### Requisitos pessoais da usucapião

- - art. 1244
- - art. 197 a 201
  - - prescrição aquisitiva não pode correr contra os cônjuges, companheiros, pais e filhos na constância do poder de família, ou contra os absolutamente incapazes

## USUCAPIÃO

### - Requisitos reais

- - somente direitos reais que recaem sobre coisas prescritíveis podem ser adquiridos por usucapião
  - - propriedade, servidões, usufruto, uso e habitação
- - não incide sobre bens imprescritíveis
  - - bens fora do comércio, bens públicos de qualquer natureza
- art. 183, §1º e 191, CF e art. 102, CCB
- - terras adéspotas ou *res nullius* são passíveis de usucapião
- - são terras que ainda não foram registradas em nome de ninguém
  - - cabe ao poder público provar que o bem em questão sofreu processo discriminatório
    - - art. 225, §5º, CF

## USUCAPIÃO

- bens das sociedades de economia mista e empresas públicas são usucapíveis, se ela realizar atividade econômica

- - se ela for prestadora de serviço público não

- bens imóveis sobre os quais pendam cláusula de inalienabilidade são passíveis de usucapião

- - art. 1911, CCB

- bem de família é usucapível

- - tanto o do art. 1711 (bem de família voluntário), quanto o da lei 8.009/90-

## USUCAPIÃO

- também é possível o usucapião de propriedade resolúvel

- terra tradicionalmente ocupada por indígenas também são inusucapíveis

- - art. 231, §2º, CF e art. 20, XI (terra de domínio da União)

- condomínio pro indiviso só admite usucapião se o condômino possuir o bem em sua totalidade

- condomínio pro diviso admite a usucapião

- condomínio edilício (horizontal) não admite usucapião

## USUCAPIÃO

### - Requisitos formais

- - tempo, posse mansa e pacífica e animus domini para as modalidades extraordinária e ordinária
- - justo título e boa-fé para a modalidade ordinária

## USUCAPIÃO

### - Tempo

- - **diretriz da socialidade de Miguel Reale afirma que existem dois modos de possuir capazes de alcançar a usucapião:**
  - - posse simples e a qualificada
    - - *posse simples* é a do art. 1196 (15 anos para o extraordinário)
    - - *posse qualificada* é a que concede função social à propriedade
      - - mediante a moradia do possuidor, ou realização de obras e serviços de caráter produtivo
        - - art. 1238, p. único (10 anos para o extraordinário)
- - **processualmente, se não houver tempo suficiente, o juiz decreta a carência da ação**
  - - o interessado pode entrar novamente mais tarde com a ação
  - - se o prazo se cumprir no curso da ação, o magistrado deverá sentenciar no estado em que o processo se encontra
    - - art. 462, CPC

## USUCAPIÃO

### - *Posse*

- - detentor não poderá alcançar usucapião
- - animus domini é o propósito de o usucapiente possuir a coisa como se esta lhe pertencesse
- - quem exerce posse direta não tem animus domini, exceto na situação da interversão da posse

## USUCAPIÃO

### - mansidão, pacificidade e continuidade

- - indicam exercício ininterrupto e sem oposição
- - *pacificidade* somente cessa quando há oposição judicial por parte de quem pretenda retomá-la, condicionada a interrupção da prescrição aquisitiva com a procedência da sentença transitada em julgado.
- - os efeitos interruptivos da usucapião retroagem à data da propositura da ação (art. 219, §1º), e não da citação
- - não se admite a interrupção natural da usucapião (atos de violência), mas somente a civil (ação judicial)
- - art. 5º, XXXV, LIV, LV, CF

## USUCAPIÃO

- *continuidade* não pressupõe moradia nas modalidades ordinária e extraordinária de usucapião

- - cessa a continuidade se o possuidor abandonar o poder físico sobre a coisa por prazo relevante, sem deixar qualquer representante ocupando o bem
- - possibilidade de união de posses, desde que sejam contínuas e pacíficas
  - - art. 1243
  - - *accessio possessionis* e *sucessio possessionis* (art. 1207)

### ESTUDO DE CASO:

#### Enunciados da Jornada de Direito Civil do CJF:

85 – Art. 1.240: Para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por "área urbana" o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios.

86 – Art. 1.242: A expressão "justo título" contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.

87 – Art. 1.245: Considera-se também título translativo, para fins do art. 1.245 do novo Código Civil, a promessa de compra e venda devidamente quitada (arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil e § 6º do art. 26 da Lei n. 6.766/79).

312 – Art. 1.239: Observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada.

313 – Arts. 1.239 e 1.240: Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

314 – Art. 1.240: Para os efeitos do art. 1.240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum.

315 – Art. 1.241: O art. 1.241 do Código Civil permite ao possuidor que figurar como réu em ação reivindicatória ou possessória formular pedido contraposto e postular ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel, valendo a sentença como instrumento para registro imobiliário, ressalvados eventuais interesses de confinantes e terceiros.

317 – Art. 1.243: A accessio possessionis de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

494 – A faculdade conferida ao sucessor singular de somar ou não o tempo da posse de seu antecessor não significa que, ao optar por nova contagem, estará livre do vício objetivo que maculava a posse anterior.

498 – A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011.

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.

500 – A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas.

501 – As expressões “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio.

502 – O conceito de posse direta referido no art. 1.240-A do Código Civil não coincide com a acepção empregada no art. 1.197 do mesmo Código.

DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308.

1. O instrumento de promessa de compra e venda insere-se na categoria de justo título apto a ensejar a declaração de usucapião ordinária. Tal entendimento agarra-se no valor que o próprio Tribunal - e, de resto, a legislação civil - está conferindo à promessa de compra e venda. Se a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239) e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), nada mais lógico do que considerá-lo também como "justo título" apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

2. A própria lei presume a boa-fé, em sendo reconhecido o justo título do possuidor, nos termos do que dispõe o art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil de 2002: "O possuidor com

justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção".

3. Quando a lei se refere a posse "incontestada", há nítida correspondência com as causas interruptivas da prescrição aquisitiva, das quais é exemplo clássico a citação em ação que opõe resistência ao possuidor da coisa, ato processual que possui como efeito imediato a interrupção da prescrição (art. 219, CPC). Por esse raciocínio, é evidente que os efeitos interruptivos da citação não alcançam a posse de quem nem era parte no processo. Assim, parece óbvio que o ajuizamento de execução hipotecária por credores contra o proprietário do imóvel, por não interromper o prazo prescricional da usucapião, não constitui resistência à posse ad usucapionem de quem ora pleiteia a prescrição aquisitiva.

4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário.

5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá.

6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos extunc, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade.

7. Ademais, "a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel" (Súmula n. 308).

8. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 941.464/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 29/06/2012)

DIREITOS REAIS. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. POSSE PARCIALMENTE EXERCIDA NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. APLICAÇÃO IMEDIATA DO ART. 1.238, § ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. INTELIGÊNCIA DA REGRA DE TRANSIÇÃO ESPECÍFICA CONFERIDA PELO ART. 2.029. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. Ao usucapião extraordinário qualificado pela "posse-trabalho", previsto no art. 1.238, § único, do Código Civil de 2002, a regra de transição aplicável não é a insculpida no art. 2.028



(regra geral), mas sim a do art. 2.029, que prevê forma específica de transição dos prazos do usucapião dessa natureza.

2. O art. 1.238, § único, do CC/02, tem aplicação imediata às posses ad usucapionem já iniciadas, "qualquer que seja o tempo transcorrido" na vigência do Código anterior, devendo apenas ser respeitada a fórmula de transição, segundo a qual serão acrescidos dois anos ao novo prazo, nos dois anos após a entrada em vigor do Código de 2002.

3. A citação realizada em ação possessória, extinta sem resolução de mérito, não tem o condão de interromper o prazo da prescrição aquisitiva. Precedentes.

4. É plenamente possível o reconhecimento do usucapião quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso do processo, por força do art. 462 do CPC, que privilegia o estado atual em que se encontram as coisas, evitando-se provimento judicial de procedência quando já pereceu o direito do autor ou de improcedência quando o direito pleiteado na inicial, delineado pela causa petendi narrada, é reforçado por fatos supervenientes.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido.

(REsp 1088082/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/03/2010, DJe 15/03/2010)

#### **USUCAPIÃO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA.**

A questão posta no REsp consiste em definir se a prescrição aquisitiva (usucapião) está sujeita a eventuais limitações relacionadas com a anterior constituição de ônus real sobre o bem usucapido. A Turma entendeu que, consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concedida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos ex tunc da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos, a partir de então, pelo anterior proprietário. [REsp 716.753-RS](#), Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 15/12/2009. (Inf. 420)

#### **USUCAPIÃO. PRESCRIÇÃO.**

Trata-se de posse ad usucapionem iniciada em 1986, em que, na data do ajuizamento da ação (28/10/2003), o recorrente possuía os imóveis há treze anos, porém o entendimento da sentença foi que a ação possessória interrompera o prazo da prescrição aquisitiva. Contudo, à data da sentença, (2007), o autor detinha a posse cerca de 17 anos, superando o novo prazo de dez anos (art. 1.238, parágrafo único, do CC/2002), já exaurido, inclusive, o lapso de transição (art. 2.029 do CC/2002), o que afasta o óbice temporal questionado. Desse modo, provido em parte o recurso ao entendimento de que tal demanda foi decidida apenas quanto à falta do preenchimento do lapso temporal apto a ensejar usucapião, reconhecendo-se a violação do art. 1.238, parágrafo único, do CC/2002. Precedentes citados: REsp 149.186-RS, DJ 19/12/2003, e REsp 10.385-PR, DJ 14/6/1999. [REsp 1.088.082-RJ](#), Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 2/2/2010. (Inf. 421)

#### **USUCAPIÃO. HERDEIRO. POSSE EXCLUSIVA**

A Turma deu provimento ao recurso especial para, dentre outras questões, reconhecer a legitimidade dos recorrentes para a propositura, em nome próprio, de ação de usucapião relativamente a imóvel de cujo adquirente um dos autores é herdeiro. Consoante acentuado pelo Min. Relator, a jurisprudência entende pela possibilidade de o condômino usucapir bem

sobre o qual exerça a posse exclusiva, desde que haja efetivo *animus domini* e estejam preenchidos os requisitos impostos pela lei, sem oposição dos demais herdeiros. Precedente citado: AgRg no Ag 731.971-MS, DJe 20/10/2008. [REsp 668.131-PR](#), Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/8/2010. (Inf. 443)

**USUCAPIÃO. PROMITENTE COMPRADOR. IMÓVEL HIPOTECADO.**

Em preliminar, não há óbice ao conhecimento do recurso especial quando o artigo indicado como violado é do Código Civil de 2002, mas a controvérsia se restringe a artigo do Código Civil de 1916, desde que aquele reproduza, em essência, a antiga legislação. No mérito, julgou-se procedente o REsp para declarar a prescrição aquisitiva – usucapião – de imóvel em favor do promitente comprador, mesmo havendo penhora e hipoteca constituída sobre o empreendimento em benefício do agente financeiro, por empréstimo contraído pelo promitente vendedor. No entendimento da Turma, o ajuizamento de execução hipotecária pelo recorrido contra o recorrente, por não interromper o prazo prescricional da usucapião, não constitui resistência à posse *ad usucapionem* de quem pleiteia a prescrição aquisitiva, não se podendo falar em falta de justo título e boa-fé do usucapiente. Este terá a propriedade originária do imóvel de forma livre e desembaraçada de quaisquer gravames. [REsp 941.464-SC](#), Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 24/4/2012. (Inf. 496)

**USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO.**

*In casu*, a recorrente e seu cônjuge ajuizaram ação de usucapião em desfavor da recorrida, visando ao imóvel urbano com área de 441,54 m<sup>2</sup>. O pedido foi julgado procedente em primeira instância, sendo, contudo, em grau de apelação, anulado de ofício o processo desde a citação ao fundamento de que não havia prova da propriedade dos imóveis confrontantes, ou seja, a juntada de certidão do registro imobiliário em nome deles. Nesta instância especial, assentou-se que a juntada das certidões relativas aos imóveis confinantes é salutar, porém não pode ser exigida como requisito para o processamento da causa. Note-se que a ausência de transcrição do próprio imóvel não pode ser empecilho à declaração de usucapião, uma vez que tal instituto visa exatamente ao reconhecimento do domínio em prol de quem possui o imóvel, prevalecendo a posse *ad usucapionem* sobre o próprio domínio de quem não o exerça. Dessa forma, a usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, caracteriza-se pelo exercício incontestado e ininterrupto da posse e prevalece sobre o registro da propriedade, não obstante os atributos de obrigatoriedade e perpetuidade do registro dominial. Assim, não se ampara a anulação do processo de usucapião por conta da ausência de certidão de propriedade dos imóveis confrontantes, até porque, quando a lei não impõe determinada exigência, não pode o intérprete determinar tal imposição. Ademais, consoante os autos, todos os confinantes foram citados pessoalmente, sendo certo que nenhum deles apresentou contestação ou oposição ao pedido dos recorrentes, não havendo qualquer suspeita de que a convocação dos confrontantes não tenha ocorrido corretamente, além de ficar demonstrado que os recorrentes mantêm a posse ininterrupta e pacífica há mais de 30 anos, tendo, inclusive, realizado benfeitorias expressivas no terreno em questão. Com essas considerações, entre outras, a Turma deu provimento ao recurso para anular o acórdão recorrido e determinar novo julgamento. [REsp 952.125-MG](#), Rel. Min. Sidnei Beneti, julgado em 7/6/2011. (Inf. 476)