

CONCEITO

De acordo com Clovis Beviláqua, a usucapião ou prescrição aquisitiva pode ser definida como a **aquisição do domínio pela posse prolongada** de um bem. É, portanto, um modo de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, tendo como fundamentos a paz social e a função social da propriedade.

Pressupostos

De acordo com o ordenamento jurídico brasileiro, para que se proceda à usucapião são necessários alguns requisitos, sendo eles:

- **Coisa hábil ou suscetível de usucapião:** nem todos os bens são suscetíveis de prescrição aquisitiva. É o caso dos bens fora do comércio como, por exemplo, o ar atmosférico ou os órgãos do corpo humano. Ressalte-se, ainda dentro desse pressuposto, que as causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição aplicam-se à usucapião (art. 1.244, CC). Há de se mencionar, por fim, que o entendimento majoritário é de que os bens públicos não são suscetíveis de usucapião por força dos artigos 183 e 191 da Constituição Federal.
- **? Posse *ad usucapionem* (arts. 1.238 a 1.242, CC):** para que seja possível a usucapião, é necessário que:

- i. o possuidor tenha *animus domini*, ou seja, que haja a intenção de ser dono por parte do possuidor. Por exemplo: apesar de possuir o imóvel, o locatário não tem a intenção de ser dono dele, uma vez que reconhece a propriedade como sendo do locador. Ele, portanto, jamais poderia usucapir o imóvel em que vive;
- ii. a posse seja mansa e pacífica, ou seja, exercida sem oposição. Assim, se o proprietário do bem tomou alguma providência na área judicial, fica descaracterizada a posse *ad usucapionem*. Obs.: a providência não pode ser extrajudicial, e, sendo judicial, deve ser procedente para que haja a descaracterização da posse *ad usucapionem*;
- iii. a posse seja contínua: deve ser exercida sem interrupção, ou seja, o possuidor não pode possuir a coisa em intervalos. Por exemplo, não caracteriza a posse *ad usucapionem* a posse de uma pessoa que permanece num imóvel durante um mês, deixa o imóvel, e volta algum tempo depois. Há de se observar, entretanto, que o art. 1.243 do Código Civil, para fins de contagem, prevê a possibilidade de o possuidor acrescentar à sua posse a dos seus antecessores.

- **Decurso do tempo:** a aquisição da propriedade por usucapião só se consolida depois de transcorrido certo tempo, que varia entre 2 e 15 anos a depender da modalidade de usucapião.
- **Justo título*:** Trata-se do título que transmitira o domínio e a posse caso não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão. Por exemplo: uma **escritura** de compra e venda devidamente registrada.
- **Boa fé*:** nos termos do art. 1.202 do Código Civil, é a posse daquele que ignora o vício ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa. Ressalte-se que nos termos do artigo 1.201, parágrafo único, do Código Civil, há presunção de boa fé para quem tem o justo título.

* Exigíveis apenas para a usucapião ordinária.

ESPÉCIES

A usucapião classifica-se nas seguintes espécies:

Usucapião ordinária

Usucapião ordinária regular / comum (art. 1.242, caput, CC)

Tem como requisitos:

- i. posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por 10 anos;
- ii. justo título;
- iii. boa fé.

Usucapião por posse-trabalho / usucapião tabular (art. 1.242, parágrafo único, CC)

Tem os mesmos requisitos da usucapião ordinária comum, com a diferença de que, nessa modalidade, o prazo cai para 5 anos se o imóvel houver sido adquirido onerosamente com base no registro constante do respectivo cartório, e cancelado posteriormente desde que, nele, os possuidores tiverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Trata-se, por exemplo, do caso em que alguém adquire um imóvel daquele que não é o verdadeiro proprietário, tendo, entretanto, efetivado o registro da propriedade. Assim, uma vez verificados os requisitos da boa fé, posse mansa, pacífica e ininterrupta, e justo título, aplica-se a redução do prazo.

Usucapião extraordinária

No caso da usucapião extraordinária, não é necessário provar justo título e boa fé. Essa espécie de usucapião também se divide em:

Usucapião extraordinária regular / comum (art. 1.238, caput, CC)

Tem como requisito a posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por 15 anos.

Usucapião extraordinária por posse trabalho (art. 1.238, parágrafo único, CC)

Prescinde dos mesmos requisitos da usucapião extraordinária regular, com a diferença de que o prazo cai para 10 anos se no imóvel o possuidor houver estabelecido sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Usucapião especial ou constitucional

Usucapião especial rural / pro labore (art. 191, CF; art. 1.239, CC)

Tem como requisitos:

- i. área na zona rural não superior a 50 hectares;
- ii. posse de 5 anos ininterruptos, sem oposição e com *animus domini*;
- iii. imóvel produtivo por trabalho do proprietário ou de sua família;
- iv. residência no local;
- v. usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel.

Usucapião especial urbana / pró-moradia

- Individual: tem como requisitos:
 - i. área urbana não superior a 250 m²;
 - ii. posse mansa e pacífica por 5 anos ininterruptos, sem oposição, com *animus domini*;
 - iii. moradia do usucapiente ou de sua família;
 - iv. usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel;
 - v. não pode a usucapião especial urbana ser deferida mais de uma vez.
- Coletiva (art. 10, Estatuto da Cidade, alterado pela Lei 13.465/2017): tem como requisitos:
 - i. existência de núcleo urbano informal;
 - ii. área total dividida pelo número de possuidores inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor;
 - iii. posse de 5 anos ininterruptos, sem oposição, e com *animus domini*;
 - iv. não podem os usucapientes ser proprietários de outros imóveis.

Usucapião familiar

Trata-se de uma modalidade de usucapião na qual a pessoa que dividia a propriedade de um imóvel com o ex-cônjuge ou ex-companheiro, o qual, em dado momento, houver abandonado o lar, poderá adquirir o domínio integral do imóvel. Para tanto, tem como requisitos:

- i. a posse mansa, pacífica e ininterrupta por 2 anos;
- ii. imóvel urbano de no máximo 250 metros quadrados;
- iii. moradia deve ser do usucapiente ou de sua família;
- iv. não pode o usucapiente ser proprietário de outro imóvel;
- v. o usucapiente deve ser coproprietário do imóvel juntamente com seu ex-cônjuge/companheiro;
- vi. abandono do lar deve ter ocorrido de forma voluntária e injustificada pelo ex-cônjuge/companheiro.

Ressalte-se o [Enunciado nº 500 da V Jornada de Direito Civil](#) no qual se preveem todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive as homoafetivas.

Usucapião especial indígena

Está prevista no art. 33 da Lei nº 6.001/1973, tendo como requisitos:

- i. área máxima de 50 hectares;
- ii. posse mansa e pacífica por 10 anos exercida por indígena.

Usucapião administrativa ou extrajudicial

Não se trata de uma espécie de usucapião, mas sim de um procedimento a partir do qual ela pode ser pleiteada. O Código de Processo Civil de 2015, através de seu artigo 1.071, introduziu o art. 216-A na Lei dos Registros Públicos, que estabelece a possibilidade de que a usucapião seja processada diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que está situado o imóvel usucapiendo.

Legitimação Fundiária

O art. 23 da Lei 13.465 de 2017 estabelece o instituto da legitimação fundiária, a partir do qual se tem forma originária de aquisição de propriedade conferida por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da regularização fundiária urbana (REURB), àquele que detiver em área pública, ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana integrante de núcleo urbano informal consolidado e existente em 22 de dezembro de 2016.

Leitura complementar: [Procurador-geral da República questiona lei sobre regularização fundiária rural e urbana](#).