De acordo com **Caio Mário**, a usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo, com a observância dos requisitos. Tem em seu fundamento a segurança e estabilidade da situação fática consolidando a função social da posse e a paz social. Dessa maneira, devem ser observados quatro elementos:

1. A posse;
2. O decurso do tempo;
3. A coisa suscetível de usucapião; e
4. Justo título e boa-fé

Pressupostos

Posse (*ad usucapionem*)

A posse deve ser sempre *animus domini*, ou seja, a **intenção de se tornar dono**. Deve ser **contínua ou ininterrupta**, **mansa e pacífica**. Isso significa que ela **não tem oposição ou contestação do proprietário** e só **se inicia quando cessada a violência e clandestinidade.** Um exemplo de possuidor que não tem intenção de se tornar dono é o **locatário**. E isso é especificado nos **arts. 1.238 a 1.242 do CC**.

Decurso do tempo

Em geral, a aquisição da propriedade por usucapião é consolidada depois de transcorrer um tempo que varia de **2 a 15 anos**, a depender da modalidade.

Coisa hábil ou suscetível de usucapião

Podem ser bens móveis e imóveis. Bens fora do comércio, bens públicos (arts. 183 e 191 da CF), bens não sujeitos a apropriação por força de lei ou naturalmente, como órgãos do corpo humano, água ou ar atmosférico, **não são suscetíveis à usucapião**.

Pelo **art. 1.244, CC**, estende-se ao possuidor e à usucapião as causas que **obstam, suspendem ou interrompem a prescrição.**

Justo título

É a transmissão de domínio sem conter vício ou obstáculo impeditivo. Por exemplo, uma escritura de compra e venda regularizada pelo registro.

Boa-fé

É de boa-fé a posse, se o **possuidor ignora o vício, ou o obstáculo** que impede a aquisição da coisa (**art. 1.201, CC**).

Registro

É importante ressaltar que o registro da sentença da usucapião judicial é **declaratório** da propriedade. Ou seja, **não é constitutivo**. Isso significa que a propriedade já foi constituída enquanto o proprietário esteve na posse do bem.

Espécies

A usucapião é dividida nas seguintes espécies:

Extraordinária

Prevista no **art. 1.238 do CC**. A posse deve ser exercida por **15 anos**, com o *animus domini*, ou seja, a intenção de se tornar dono, de forma **contínua, mansa e pacífica**. Diante disso, **dispensa-se justo título e boa-fé**, por causa do longo tempo da posse.

Extraordinária por posse trabalho

Determinada pelo **parágrafo único, do art. 1.238 do CC**, o tempo será de **10 anos** se o possuidor tiver estabelecido no imóvel sua **moradia habitual ou nele realizado obras/serviços de caráter produtivo.**

Ordinária

Nessa espécie, a posse deve ser exercida por **10 anos**, também com o ânimo de dono, de forma **contínua, mansa e pacífica**. O tempo de posse é menor pois são necessários **justo título e boa-fé.**

Usucapião tabular

Os 10 anos também podem ser reduzidos para **5** se o imóvel fora **adquirido onerosamente com base no registro constante no respectivo cartório e cancelado posteriormente**, desde que os possuidores tenham **estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social ou econômico** (**parágrafo único, art. 1.242, CC**).

Usucapião especial ou constitucional

- **Especial rural / *pro labore*:** está prevista no **art. 191, CF** e **art. 1.239, CC**. A posse é de **5 anos ininterruptos, sem oposição**, o bem deve ser uma **área rural contínua, com no máximo 50 hectares**. Nesse caso, o possuidor deve ter tornado a área rural produtiva com o seu trabalho e feito lá sua moradia, por isso **dispensa justo título e boa-fé.**

A 4° Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que é possível, por meio da usucapião especial rural, adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para cada região.

- **Especial Urbana / pro moradia:** disposta no **art. 183, CF e art. 1.240, CC**, divide-se em individual, coletiva e familiar:

Individual	Coletiva	Familiar
Art. 1.240, CC e art.9° do Estatuto da Cidade	**Art.10 do Estatuto da cidade (alterado pela Lei nº 13.465/17)**	**Art. 1240 do CC**
Área ou edificação urbana		
Posse: 5 anos, ininterruptos e sem oposição	Posse: 5 anos.	Posse: 2 anos, mansa, contínua, pacífica e sem oposição.
Área urbana, até 250m², então tem um limite máximo.	A área total deve ser dividida pelo número de possuidores e, também, deve ser inferior a 250m².	Imóvel urbano ou rural de até 250 m²
O possuidor deve ter tornado a área sua moradia ou de sua família.	Posse para moradia, pequeno comércio, estabelecimento. Os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel, sejam ele urbano ou rural.	O usucapiente é coproprietário do imóvel em comunhão com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, de forma voluntária e injustificada. Ele a utiliza para sua moradia ou de sua família (ausência de tutela da família **Enunciado 595 VII Jornada de Direito Civil**).
Não se aplica a posse de terreno urbano sem construção.	Atinge casos em que não é possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, apenas espaços com construções precárias.	O **Enunciado 500 da V Jornada Civil** estabeleceu que todas as formas de família ou entidades familiares estão englobadas nessa espécie de usucapião.
Dispensa justo título e boa-fé.		
Esse direito não será reconhecido ao possuidor mais de uma vez.		

> **Art. 1.240, CC.** Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

- **Usucapião especial indígena**

Disposta no **art. 33 da Lei nº 6.001/1973**. O prazo é de 10 anos de posse mansa e pacífica exercida por indígena.

- **Usucapião extrajudicial**

Não é incompatível com as outras espécies, pois todas as outras podem ser requeridas judicialmente ou extrajudicialmente. Está no **art. 1.071 CPC que acrescentou o art. 216-A da LRP e Provimento 65 do CNJ**:

> **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 de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
>
> 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou 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.

Legitimação fundiária

Presente no art 23 da Lei nº 13.465/2017:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da 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 existente em 22 de dezembro de 2016.

§1º Apenas 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 exclusivo de imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

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

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

§2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.