Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária está prevista no art. 1.238 do Código Civil. Vejamos:

> **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.

Temos aqui os dois requisitos para que fique configurado esse tipo de usucapião: um de tempo e outro de posse. O transcurso de tempo necessário para que seja possível usucapir é de quinze anos, sendo este o prazo maior dentre todas as outras espécies de usucapião. A posse, por sua vez, deve dar-se de maneira ininterrupta e dotada de real intenção de se ter a coisa, como em todas as demais espécies desse instituto.

Observe que existe a possibilidade de esse tempo ser reduzido para dez anos nas hipóteses em que o ocupante estabelecer moradia na propriedade ou quando o ocupante realizar obras nela, agregando valor e utilidade ao bem.

Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária está prevista no art. 1.242 do Código Civil, tendo como requisitos o **justo título** e a **boa-fé**, além de exercer a posse contínua e incontestada pelo prazo de dez anos. Vejamos:

> **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.
> 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.

Nesse sentido, temos que a boa-fé subjetiva consiste em não saber o possuidor que a coisa alvo de sua posse possuía já um proprietário. O possuidor a tomou para si sem imaginar estar tomando-a de outra pessoa. Por outro lado, o justo título está previsto no Enunciado 86 da I Jornada de Direito Civil:

> **Enunciado 86.** 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.

Assim, o justo título será qualquer ato que faça a pessoa acreditar que o direito de propriedade transferido a ela é válido, sendo plenamente suficiente para garantir seu direito à coisa, ainda que haja algum erro material ou formal que o torne oficialmente inválido. Por exemplo, o justo título é verificado quando uma pessoa ganha o bem de outra. Esse ato da entrega, simples e informal, já o garante.

Usucapião Especial Constitucional Urbana

Essa modalidade é tida como especial por ser tutelada diretamente pelo texto constitucional, nos termos do art. 183. Vejamos:

> **Art. 183.** Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
> § 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 Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
> § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Dessa forma, a usucapião urbana terá como requisitos:

- a) propriedade de até 250 m²;
- b) cinco anos de estadia ininterruptos e sem oposição;
- c) ser moradia de família;
- d) não ser o possuidor proprietário de outro imóvel.

Nesse passo, evidente fica o direito social à moradia que o artigo tutela, sendo claro que a Constituição busca proteger as pessoas hipossuficientes que ocuparem o imóvel de boa-fé. Observe-se também que não existe requisito quanto ao estado civil e sexo dos requerentes, não sendo necessária a presença de casamento para a constituição da unidade familiar.

Usucapião Especial Urbana Coletiva

A usucapião especial urbana coletiva está prevista no art. 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), possuindo requisitos muito próximos daqueles previstos na usucapião urbana para fins de moradia. Vejamos:

> **Art. 10.** Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos 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.

Uma análise do próprio nome do instituto permite perceber que essa modalidade de usucapião dá-se em benefício de uma coletividade, sendo esse o caso justamente porque uma de suas características é a impossibilidade de se identificarem os terrenos ocupados por cada possuidor.

Nesse passo, teremos como requisitos formais para a configuração dessa modalidade de usucapião:

- a) propriedades com mais de 250 m²;
- b) cinco anos de permanência ininterruptos e sem oposição;
- c) impossibilidade de se identificarem os terrenos ocupados por cada possuidor;
- d) não serem os possuidores proprietários de outro imóvel rural ou urbano;
- e) real necessidade dos possuidores (ocupação por população de baixa renda).