Noções Gerais

O direito de usucapir algo está previsto nos arts. 183 e 191 da Constituição Federal e no art. 1.238 e seguintes do Código Civil. A usucapião representa um **modo originário de aquisição de propriedade**, vez que não existe vínculo do adquirente com o proprietário anterior, sendo a propriedade obtida por meio de um reconhecimento, pelo juiz, da situação fática de alguém a ocupando por longo período de tempo sem intervenção do proprietário.

Existem diversas espécies de usucapião, cada uma com seus requisitos e observações. Todavia, existem quatro requisitos genéricos que estarão presentes em todas as espécies de usucapião independentemente:

- **Posse ininterrupta e sem oposição**: normalmente, há o abandono da propriedade por seu proprietário original ou esquecimento desta por ele. Neste cenário, podem terceiros ocupar o local e, decorrido certo período de tempo sem reclamação do dono, adquirir-lhe a propriedade.

> Suponhamos que uma família veio a ocupar um terreno em tais moldes. No caso de o pai, que chegara antes do resto da família ao local, falecer durante o período de contagem mas sua esposa e seus filhos, que chegaram depois, continuarem a exercer a posse continuamente, o período será contabilizado de forma somada, não havendo que se falar em interrupção; além disso, caso o proprietário apresente oposição judicial mas esta seja indeferida, o prazo também não será interrompido.

- **Intenção de ser dono**: deve ficar comprovado que o sujeito agiu com intenção de ser dono, de forma inequívoca, podendo ser verificado tal aspecto, no caso concreto, observando-se o cuidado que ele tem com o bem, a destinação que ele dá para a coisa, o uso que faz dela etc.

- **Prazo legal determinado**: o requisito genérico é que deva existir um prazo específico para ser legítima e legal a aquisição da propriedade, mas este será diverso para cada modalidade de usucapião.

- **Coisa que possa ser usucapida**: existem bens que não são privados, ou seja, pertencem ao Estado (bens públicos), e estes não podem ser usucapidos por expressa disposição constitucional.

A Sentença no Processo Judicial e a Usucapião

Nos termos do art. 1.241 do Código Civil e da Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal, é possível que a usucapião seja **alegada em matéria de defesa**, ou seja: se o proprietário tentar reaver o bem por meio da alegação de direito de reivindicação, a usucapião poderá ser utilizada como forma de o atual ocupante do local defender-se dessa pretensão mesmo que ela não tenha sido já anteriormente declarada. Vejamos:

> **Código Civil**
> **Art. 1.241.** Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.
>
> Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
>
> **Súmula 237 – STF**
> O usucapião pode ser arguido em defesa.

Dessa forma, podemos ver que o juiz irá declarar a usucapião oficialmente, o que demonstra a natureza da sentença judicial, declaratória, vez que em momento algum o juiz irá constituir um novo direito, mas apenas declarar o direito do possuidor que já existe desde quando os requisitos da usucapião foram cumpridos.

Por fim, a título de legitimidade para usucapir e pleitear o direito em juízo, serão legítimas todas as pessoas **que cumpram os requisitos** e estejam nessa situação possessória específica, não havendo restrições, ainda que a pessoa seja incapaz. Veremos mais adiante.