

03.1. USUCAPIÃO

Da Usucapião

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.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. 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 O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º [\(VETADO\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

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.

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.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

Da Usucapião

Conceito

A **usucapião**, também denominada **prescrição aquisitiva**, contrapõe-se à **prescrição extintiva**, disciplinada nos arts. 205 e 206 do **Código Civil**.

Em **ambas** o **tempo** é elemento essencial, mas com **efeitos jurídicos distintos**:

1. Prescrição aquisitiva (usucapião)

A **prescrição aquisitiva**:

- é regulada no **Direito das Coisas**;
- constitui **modo originário de aquisição da propriedade**;
- permite a aquisição **não só da propriedade**, mas também de **outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado**, como:
 - usufruto;
 - servidões.

Ela se opera mediante:

- **posse prolongada no tempo**;
- **preenchimento dos requisitos legais específicos** de cada modalidade.

Trata-se de aquisição **originária**, pois o direito surge **independentemente da vontade do antigo titular**, rompendo o vínculo jurídico anterior.

2. Prescrição extintiva

A **prescrição extintiva**:

- consiste na **perda da pretensão** e, por consequência, da **ação judicial**;
 - decorre do **não exercício do direito durante determinado lapso temporal**;
 - extingue a **capacidade defensiva do direito**, mas não o direito material em si.
-

3. Similaridade estrutural entre os institutos

Apesar das diferenças de efeitos, o legislador reconhece que os institutos são **estruturalmente semelhantes**, como demonstra o art. 1.244 do Código Civil:

“Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.”

Assim, aplicam-se à usucapião as mesmas causas que:

- **impedem**,
- **suspendem**, ou
- **interrompem**

a prescrição extintiva.

4. Hipóteses de impedimento e suspensão da usucapião

Em razão dessa equiparação normativa:

- **não corre usucapião**:
 - entre **cônjuges**, na constância do casamento;
 - entre **ascendentes e descendentes**, durante o poder familiar;
- **não corre prescrição** contra os **absolutamente incapazes** (art. 198 c/c art. 3.º do CC).

A jurisprudência reconhece, inclusive, que:

- o prazo da prescrição aquisitiva **se suspende com o óbito do pai**, quando a herdeira necessária é **menor de 16 anos**;
 - a suspensão **beneficia também os demais condôminos**, por força da indivisibilidade da posse.
-

5. Fundamentação social da usucapião

A doutrina clássica justifica a usucapião a partir de três fundamentos centrais:

1. Inércia do proprietário

A propriedade, embora perpétua, **exige atuação contínua**.

A prolongada omissão diante da posse alheia revela **renúncia tácita ao domínio**.

2. Interesse social

A sociedade se beneficia quando:

- a terra é cultivada;
- os imóveis são utilizados;
- os bens cumprem função econômica e social.

3. Segurança jurídica e paz social

A ação do proprietário esbulhado **não pode ser eterna**.

A estabilidade das relações jurídicas exige que os conflitos **tenham um termo final**.

TIPOS DE USUCAPIÃO

EXTRAORDINÁRIA

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.

✦ Usucapião extraordinária (a mais comum)

É a forma mais conhecida de usucapião.

✅ O que é necessário?

- **Ânimo de dono** → agir como se fosse o verdadeiro proprietário.
- **Posse contínua e tranquila por 15 anos** → sem interrupção e sem brigas judiciais.

✗ O que NÃO é necessário?

- Não precisa de **justo título** (documento válido de compra).
- Não precisa de **boa-fé**.
- Se existir um documento, ele apenas ajuda como prova, mas não é obrigatório.

🔍 Exemplo:

Carlos mora em um terreno abandonado há 15 anos.

Ele cuida, cerca, paga contas de água e vive ali como dono.

Mesmo sem escritura e sem contrato válido, ele pode pedir usucapião extraordinária.

2 Redução do prazo para 10 anos (Posse-trabalho)

A lei reduziu o prazo de 15 para **10 anos** quando existe a chamada “**posse-trabalho**”.

O que é posse-trabalho?

É quando a pessoa:

- Constrói sua casa no local; ou
- Faz investimentos produtivos (ex: plantação, comércio, melhorias importantes).

Não basta só pagar imposto.

É preciso demonstrar que houve **trabalho e função social no imóvel**.

A ideia é proteger quem realmente deu utilidade social ao bem.

Exemplo:

Ana ocupa um terreno e constrói sua casa, mora lá com a família e faz melhorias.

Após 10 anos, pode pedir usucapião extraordinária com prazo reduzido.

Mas se João apenas pagou IPTU de um terreno vazio, sem usar nem melhorar, isso **não basta** para reduzir o prazo.

3 Usucapião de direitos reais sobre coisa alheia

Normalmente pensamos que usucapião serve para adquirir **propriedade total**, mas também pode servir para adquirir **direitos reais sobre coisa alheia**.

Isso inclui:

- Servidão (ex: direito de passagem)
- Usufruto
- Uso
- Habitação
- Enfiteuse
- Anticrese

Ou seja, não é só a propriedade completa que pode ser adquirida por usucapião.

Exemplo:

Imagine que Pedro usa, há muitos anos, um caminho dentro do terreno do vizinho para acessar a rua, de forma contínua e sem oposição.
Ele pode adquirir por usucapião o **direito de servidão de passagem**, mesmo que o terreno continue sendo do vizinho.

Resumindo de forma bem simples:

Situação	Prazo	Precisa de documento?
Usucapião extraordinária comum	15 anos	✗ Não
Com posse-trabalho	10 anos	✗ Não
Pode valer para	Propriedade e outros direitos reais	—

Usucapião de servidão (direito de passagem, por exemplo)

Primeiro, lembre:

- ♦ **Servidão** é um direito sobre o imóvel de outra pessoa.

Exemplo clássico: **direito de passagem** pelo terreno do vizinho.

O que o Código Civil atual fez?

O Código Civil deixou claro que a **usucapião pode atingir a servidão aparente**.

O que é servidão aparente?

É aquela que tem **sinais visíveis** da sua existência.

Exemplos:

- Um caminho aberto e usado há anos;
- Canos aparentes passando pelo terreno;
- Estrada marcada e contínua.

Ou seja, precisa haver algo concreto mostrando que aquele direito está sendo exercido.

Há uma **falha técnica** em relação ao prazo, pois

- A usucapião extraordinária da propriedade exige **15 anos**.

- Mas o Código fixou **20 anos** para usucapião de servidão (no prazo maior).

Isso parece incoerente, porque:

A servidão é apenas uma parte do direito de propriedade.
Então não faria sentido exigir mais tempo para adquirir uma parte do que para adquirir o todo.

É como se fosse mais difícil adquirir um pedaço do que o conjunto completo.

Exemplo prático

Imagine que:

- João usa há 18 anos um caminho dentro do terreno do vizinho.
- O caminho é visível e sempre foi utilizado sem oposição.

Pelo raciocínio lógico:

Ele já poderia adquirir a propriedade inteira por usucapião extraordinária (15 anos).

Mas, segundo o dispositivo criticado, para adquirir apenas a servidão, precisaria de **20 anos**.

Isso gera uma contradição.

ORDINÁRIA

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.**

Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária é diferente da extraordinária porque **exige mais requisitos**, mas o prazo é menor.

1 Requisitos

Para existir usucapião ordinária, é preciso:

1. Posse por 10 anos

A pessoa deve possuir o imóvel por **10 anos**.

2. Posse com:

- Ânimo de dono (agir como proprietário)
- De forma contínua (sem interrupção)
- Mansa e pacífica (sem oposição ou disputa)

3. Justo título e boa-fé

Aqui está a principal diferença da extraordinária.

♦ **Justo título** → um documento que aparenta ser válido para transferir a propriedade (ex: contrato de compra e venda).

♦ **Boa-fé** → a pessoa acredita sinceramente que o imóvel é dela.

Exemplo

Maria compra uma casa por contrato.
O vendedor parecia ser o dono legítimo.
Ela registra, mora lá e acredita que tudo está certo.

Depois descobre-se que havia um problema no título do vendedor.

Se Maria:

- Ficou 10 anos no imóvel,
- Agiu como dona,
- Tinha contrato (justo título),
- Estava de boa-fé,

Ela pode adquirir o imóvel por **usucapião ordinária**.

Prazo reduzido para 5 anos (parágrafo único)

O prazo pode cair para **5 anos** em situação especial.

Quando isso acontece?

Quando:

- A pessoa comprou o imóvel de forma onerosa (pagou por ele);
- Baseou-se em registro do cartório;

- Esse registro foi depois cancelado;
- E ela passou a morar no imóvel ou fez investimentos de interesse social/econômico.

Exemplo prático

João compra uma casa registrada no cartório.
Depois descobre-se que o registro tinha um defeito e foi cancelado.

Ele:

- Pagou pelo imóvel;
- Acreditava que era dono;
- Mora lá com a família.

Se ficar por **5 anos**, pode adquirir a propriedade por usucapião ordinária com prazo reduzido.

Resumo comparativo

Tipo	Prazo	Precisa de título?	Precisa de boa-fé?
Extraordinária	15 anos	✗ Não	✗ Não
Ordinária	10 anos	✓ Sim	✓ Sim
Ordinária (especial)	5 anos	✓ Sim	✓ Sim

Usucapião Especial (ou Constitucional)

Ela é chamada de **constitucional** porque foi prevista diretamente na Constituição.

Existem **duas modalidades**:

1.  Usucapião especial rural (pro labore)
2.  Usucapião especial urbana (pró-moradia)



1 Usucapião Especial Rural (pro labore)

CONSTITUIÇÃO FEDERAL 88

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares,

tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

✓ Requisitos principais:

- Área rural de até **50 hectares**;
- Posse por **5 anos ininterruptos**;
- Sem oposição;
- Tornar a terra produtiva com seu trabalho;
- Utilizar como moradia;
- Não ser proprietário de outro imóvel (urbano ou rural).

👉 É chamada **pro labore** porque exige trabalho na terra.

🔍 Exemplo

Pedro ocupa uma área rural abandonada de 20 hectares. Ele planta, cria animais e mora no local com a família há 5 anos. Não possui outro imóvel.

Ele pode pedir **usucapião especial rural**.

🌱 Usucapião Especial Rural

A **usucapião especial rural** não exige apenas posse.

Ela tem um objetivo social muito específico:

👉 Fixar o homem no campo

- 👉 Valorizar quem trabalha na terra
- 👉 Garantir moradia à família rural

Ou seja, não basta ocupar. É preciso **morar e produzir**.

📌 Exige moradia + trabalho produtivo

A pessoa deve:

- Morar no imóvel;
- Trabalhar na terra;
- Torná-la produtiva;
- Não possuir outro imóvel.

É a aplicação da ideia:

“Deve ser dono da terra quem a frutifica com o seu suor.”

Pessoa jurídica não pode pedir

Por quê?

Porque a lei exige:

- Moradia
- Trabalho próprio
- Proteção à família

Pessoa jurídica:

- Não tem família;
- Não tem moradia.

Logo, não pode usar essa modalidade.

Não precisa de justo título nem boa-fé

Diferente da usucapião ordinária:

- Não precisa de contrato;
- Não precisa provar que acreditava ser dono.

Basta cumprir os requisitos constitucionais.

Proteção da família

O benefício é concedido à família, conforme o conceito constitucional (casamento, união estável ou família monoparental).

Se o pai ou a mãe morrer, por exemplo:

✓ O direito continua para os demais membros da família.
A morte não interrompe o direito.

Accessio possessionis (soma da posse)

Aqui está um ponto importante.

O que é accessio possessionis?

É quando alguém soma o tempo de posse do antecessor ao seu próprio tempo para completar o prazo.

Exemplo comum:

- Pai possui por 3 anos;
- Filho continua por mais 2;
- Somam 5 anos.

Em muitas modalidades de usucapião isso é possível.

 Mas na usucapião especial rural, NÃO é admitido.

Por que não pode somar?

Porque essa modalidade tem requisitos personalíssimos:

- Trabalho produtivo;
- Moradia no local;
- Atuação direta da família.

Seria difícil garantir que:

- O antecessor cumpria exatamente os mesmos requisitos.

Exemplo

João trabalhou na terra por 3 anos e depois vendeu a posse para Pedro.

Pedro mora e trabalha lá por mais 2 anos.

Mesmo que somem 5 anos, Pedro não pode usar a soma da posse para pedir usucapião especial rural.

Nem mesmo sucessor singular pode somar

Mesmo que o sucessor:

- Faça parte da família,

- Passe a morar no local,
- Continue a produção,

A doutrina e a jurisprudência não aceitam a soma.



2 Usucapião Especial Urbana (pró-moradia)

CONSTITUIÇÃO FEDERAL 88

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. [\(Regulamento\)](#)

§ 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.

Estatuto da Cidade

Art. 9º Aquele que possuir como sua **área ou edificação 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 será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 1.240. 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 O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

✓ **Requisitos principais:**

- Área urbana de até **250 m²**;
- Posse por **5 anos ininterruptos**;
- Sem oposição;
- Usar para moradia própria ou da família;
- Não possuir outro imóvel.

👉 É chamada **pró-moradia** porque o objetivo é garantir direito à moradia.

🔍 **Exemplo**

Ana mora há 5 anos em um terreno urbano de 150 m².
Construiu sua casa ali e não tem outro imóvel.

Ela pode pedir **usucapião especial urbana individual**.

Pessoa Jurídica não está legitimada para arguir a usucapião especial urbana

📌 **Enunciado n. 85 da I Jornada de Direito Civil**

“Para os efeitos do art. 1.240, caput, do Código Civil, entende-se por ‘área urbana’ o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios”.

📌 **Enunciado n. 500 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ**

“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”.

🏠 **Usucapião Especial Urbana e Uso Misto do Imóvel**

A regra geral da **usucapião especial urbana** exige:

- Imóvel urbano de até 250 m²

- Posse por 5 anos, sem oposição
- Uso para moradia própria ou da família
- Não possuir outro imóvel

A dúvida era:

? Se a pessoa usa parte da casa para comércio, ela perde o direito?

Entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

A Ministra **Nancy Andrighi**, do **Superior Tribunal de Justiça**, afirmou que:

- ✓ O uso misto (moradia + comércio) **não impede** a usucapião especial urbana
- ✓ Desde que o imóvel continue sendo utilizado como moradia
- ✓ E que o comércio sirva para o sustento da família

Ou seja:

A lei exige moradia.

Ela **não proíbe** que o imóvel também seja produtivo.

Quando não seria possível?

Se o imóvel fosse usado **somente para comércio**, sem moradia.

Exemplo:

- Um galpão comercial sem ninguém residindo lá.

Nesse caso, não seria usucapião especial urbana (pró-moradia).

Quem pode pedir usucapião especial urbana?

- ✓ **Brasileiro nato** → pode
- ✓ **Brasileiro naturalizado** → pode
- ✓ **Estrangeiro** → pode, desde que seja **residente no Brasil**

Isso decorre do princípio da igualdade previsto na Constituição (art. 5º).

Extensão do imóvel (limite de 250 m²)

A usucapião especial urbana só vale para imóvel de:

👉 Até 250 metros quadrados

Esse limite inclui:

- Área do terreno
- Área construída

⚠ Importante:

- Uma nem outra pode ultrapassar 250 m².
- Não se soma área construída + terreno para ultrapassar o limite. O total deve estar dentro dos 250 m².

🔍 Exemplo

✓ Terreno de 200 m² com casa de 80 m² → permitido (porque o lote total tem 200 m²).

✗ Terreno de 300 m² → não cabe usucapião especial urbana.



E se o imóvel estiver dentro de uma área maior?

É possível usucapir **apenas uma parte delimitada**, mesmo que:

- O imóvel esteja dentro de um loteamento maior;
- Faça parte de uma área ainda não regularizada;
- Seja fração de um terreno maior.

Desde que:

- ✓ A área seja individualizada
- ✓ Esteja delimitada
- ✓ Tenha até 250 m²
- ✓ A pessoa exerça posse exclusiva (como se fosse dona)

🔍 Exemplo prático

Imagine um terreno grande dividido informalmente entre várias pessoas.

Maria ocupa uma parte específica de 180 m²:

- Cercou a área;
- Construiu casa;
- Mora lá há 5 anos;
- Não tem outro imóvel.

Mesmo que o terreno total seja maior, ela pode pedir usucapião da parte que ocupa.



Entendimento do STJ

- ✓ É possível usucapir parte destacada de imóvel urbano
- ✓ Desde que seja possível identificar e delimitar a área
- ✓ E que haja posse exclusiva com ânimo de dono

Ou seja, o que importa é:

- A individualização da área
- O exercício da posse como proprietária
- O respeito ao limite de 250 m²



Usucapião Urbana Coletiva

Estatuto da Cidade

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. [\(Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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.

Ela acontece quando:

- Uma comunidade ocupa uma área urbana maior;
 - Não é possível identificar o lote de cada morador;
 - Todos usam para moradia;
 - Estão lá há pelo menos 5 anos.
-

Exemplo

Uma comunidade ocupa um terreno abandonado há 6 anos.
As casas são construídas sem divisão formal dos lotes.

Pode haver **usucapião urbana coletiva**.

Usucapião Urbana Coletiva (Estatuto da Cidade)

Essa modalidade está prevista no **Estatuto da Cidade**, no art. 10.

Ela **não está no Código Civil**, mas tem grande importância social.

Quando ela é aplicada?

Ela serve para regularizar:

- Favelas
- Comunidades
- Núcleos urbanos informais
- Aglomerados residenciais de baixa renda

Onde:

- ✓ As pessoas moram há mais de **5 anos**
- ✓ Não houve oposição do proprietário
- ✓ Não é possível identificar exatamente o lote de cada morador
- ✓ Nenhum possuidor é dono de outro imóvel
- ✓ A área total dividida pelo número de moradores resulta em menos de 250 m² para cada um

Exemplo prático

Imagine uma comunidade com 40 famílias vivendo há 10 anos em um terreno abandonado.

- As casas foram construídas sem divisão formal de lotes.
- Não há registro individual.
- A área total, dividida entre as famílias, dá 180 m² para cada uma.

Nesse caso, pode haver **usucapião coletiva**.

O imóvel será adquirido **em condomínio** por todos.

Qual é a principal finalidade?

A finalidade é social:

- 👉 Regularizar favelas
- 👉 Garantir moradia
- 👉 Dar segurança jurídica às famílias
- 👉 Cumprir a função social da propriedade

O objetivo é permitir que áreas que não poderiam ser regularizadas individualmente passem a ter reconhecimento legal.

Diferença para a usucapião urbana individual

A usucapião do art. 183 da Constituição é individual.

Já a coletiva:

- É prevista especificamente no Estatuto da Cidade;
- Resulta em propriedade comum (condomínio);
- Aplica-se quando não há como separar os lotes.

Resumo

Elemento	Usucapião Coletiva
Prazo	5 anos
Público-alvo	População de baixa renda
Área individual	Até 250 m ² por possuidor (em média)
Resultado	Propriedade em condomínio
Finalidade	Regularização fundiária

Áreas urbanas sem identificação individual dos terrenos

O art. 10 do **Estatuto da Cidade** fala em áreas onde:

“não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor”.

O que isso significa?

Não é a mesma coisa que **composse**.

✗ Não é composses

Na composses:

- Várias pessoas ocupam o mesmo terreno,
- Sabendo que estão usando um espaço comum.

✓ É núcleo desorganizado

Aqui estamos falando de:

- Favelas ou ocupações informais;
- Casas construídas sem divisão oficial;
- Ausência de lotes individualizados.

Ou seja:

Não existem juridicamente "lotes separados".

Existe uma área ocupada como um todo.

🔍 Exemplo

Uma comunidade ocupa uma grande gleba urbana.

Cada família construiu sua casa, mas:

- Não há demarcação formal;
- Não há matrícula individual;
- Não é possível desmembrar facilmente os lotes.

Nesse caso, não cabe usucapião individual.

Cabe **usucapião coletiva**.



Legitimidade ativa (quem pode propor a ação)

Agora vem um ponto processual importante.

✳ Todos devem participar?

Sim. Trata-se de **litisconsórcio necessário**.

Se alguns moradores:

- Estão dentro da área;

- Mas não querem participar da ação coletiva,

Eles devem ser chamados ao processo.

Situação possível

Alguns moradores preferem tentar usucapião individual (art. 9º do Estatuto).

Mesmo assim, precisam ser citados.

Se o juiz entender que a recusa é:

- ✓ Justificada → o processo pode ser extinto.
- ✗ Injustificada → o processo continua.

É parecido com o caso de suprimento de autorização do cônjuge.

Associação de moradores pode propor a ação?

Sim.

O art. 12, III, do Estatuto permite que:

- 👉 A associação de moradores
- 👉 Regularmente constituída
- 👉 Com personalidade jurídica
- 👉 E com autorização expressa dos moradores

Atue como **substituto processual**.

Ou seja:

Ela entra com a ação em nome da coletividade.

Isso foi uma grande inovação.

Exemplo

Uma comunidade tem 80 famílias.
Existe uma associação formalizada.

Com autorização dos moradores, a associação pode ajuizar a ação de usucapião coletiva.



Preponderância do uso residencial

Na **usucapião urbana coletiva**, o imóvel deve ser usado **principalmente para moradia**.



A moradia deve ser o uso predominante.

Mas isso **não impede** que exista pequena atividade comercial.



Comércio pequeno é permitido

Exemplos aceitos:

- Pequeno bar
- Merceria
- Salão de beleza
- Oficina simples

Desde que:

- ✓ A finalidade principal seja moradia
- ✓ O comércio seja complementar (para sustento da família)



Favela como unidade orgânica

As favelas são vistas como um **todo social e urbano**, não como vários lotes isolados.

Por isso:

- A existência de alguns imóveis comerciais
- Não impede a regularização coletiva
- Se a moradia for predominante

A ideia é permitir futura urbanização e regularização fundiária.



E quem exerce comércio maior?

Se o imóvel for essencialmente comercial (ex: grande loja ou galpão), a pessoa:

- Pode não se enquadrar na usucapião coletiva
- Mas pode tentar usucapião pelas regras do Código Civil

Desde que o imóvel esteja devidamente individualizado e urbanizado.

Ação de Usucapião Coletiva

Prevista no **Estatuto da Cidade**.

Procedimento

O rito é **sumário** (processo mais simples e célere).

2 Sentença

O juiz:

- ✓ Declarará a usucapião
- ✓ Atribuirá **fração ideal igual para cada possuidor**

Isso significa:

Mesmo que um morador ocupe espaço maior que outro, todos recebem partes iguais.

 Exceção:

Se houver acordo escrito entre os moradores prevendo frações diferentes.

Pode ser alegada como defesa

A usucapião especial urbana pode ser usada:

 Como matéria de defesa

Exemplo:

O proprietário ajuíza ação de reintegração de posse.
Os moradores alegam usucapião coletiva como defesa.

Se reconhecida:

- ✓ A sentença serve como título para registro no cartório.

Suspensão de outras ações

Enquanto a ação de usucapião coletiva estiver em andamento:

- ✓ Ficam suspensas outras ações possessórias ou petições relativas ao imóvel.

Isso evita decisões conflitantes.



Usucapião Imobiliária Administrativa (Regularização Fundiária – REURB)

Essa modalidade surgiu com a **Lei 11.977/2009** (Programa Minha Casa, Minha Vida).

Depois foi modificada pela **Lei 13.465/2017**, que criou regras mais amplas dentro da **Regularização Fundiária Urbana (REURB)**.



Ideia principal

Transformar ocupações informais (favelas, assentamentos, núcleos urbanos irregulares) em áreas regularizadas:

- ✓ Com infraestrutura
- ✓ Integradas à cidade
- ✓ Com título de propriedade

E o mais importante:



O procedimento pode ocorrer **diretamente no Cartório de Registro de Imóveis**, sem ação judicial.



Legitimação de posse

O instrumento principal é chamado de **legitimação de posse**.



O que é?

É um ato do Poder Público que:

- Reconhece oficialmente que a pessoa ocupa o imóvel;
- Identifica o ocupante;
- Registra o tempo e a natureza da posse.

Isso gera um **título registrável**.



Pode ser transferida?

Sim.

- ✓ Por herança (causa mortis)
- ✓ Por venda ou doação (ato inter vivos)

Não se aplica

Não se aplica a imóveis urbanos que já sejam oficialmente do Poder Público

Conversão automática em propriedade

Aqui está o ponto central:

Se a pessoa receber o título de legitimação de posse e:

- ✓ Passarem 5 anos do registro
- ✓ Estiverem preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição (usucapião urbana)

👉 A conversão em propriedade é automática.

Não precisa nova ação judicial.

Exemplo

Maria mora em área regularizada pelo município.

Ela recebe título de legitimação de posse e registra.

Após 5 anos:

Se cumprir os requisitos constitucionais, o título se transforma automaticamente em propriedade.

E se não for caso do art. 183?

Se não se enquadrar exatamente na usucapião especial urbana constitucional:

A conversão ainda pode ocorrer, desde que sejam preenchidos os requisitos de outra modalidade de usucapião prevista na lei.

Mas nesse caso depende de requerimento.

Efeitos da conversão

Depois de convertida em propriedade:

- ✓ A aquisição é originária (como toda usucapião)
- ✓ O imóvel fica livre de ônus anteriores
- ✓ Dívidas antigas da matrícula anterior desaparecem

Exceto se forem relativas ao próprio beneficiário.

✗ Pode ser cancelada?

Sim.

Se o Poder Público verificar que:

- As condições não estavam preenchidas,
- Houve irregularidade,

O título pode ser cancelado, sem indenização.

Finalidade social

Segundo a doutrina citada, essa modalidade:

- ✓ Reconhece a função social da posse
- ✓ Dá maior rapidez à regularização
- ✓ Permite usucapião extrajudicial
- ✓ Facilita regularização de favelas e assentamentos

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º [\(VETADO\)](#) . [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

Usucapião Familiar (art. 1.240-A do Código Civil)

Essa modalidade foi criada pela **Lei 12.424/2011**, que acrescentou o art. 1.240-A ao Código Civil.

Ela também é chamada de:

- Usucapião pró-moradia

- Usucapião familiar

Qual é a ideia?

Proteger o cônjuge ou companheiro que:

- ✓ Permanece no imóvel
- ✓ Cuida da família
- ✓ E foi abandonado pelo outro

Requisitos

Para existir usucapião familiar, é preciso:

- 1 Posse por **2 anos ininterruptos**
- 2 Sem oposição
- 3 Posse direta e exclusiva
- 4 Imóvel urbano de até **250 m²**
- 5 Propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro
- 6 Abandono do lar pelo outro
- 7 Utilização para moradia própria ou da família
- 8 Não ser proprietário de outro imóvel

▲ Não pode usar esse benefício mais de uma vez.

Atenção importante (Enunciados das Jornadas de Direito Civil)

Segundo entendimento do **Conselho da Justiça Federal**:

Enunciado 500

A usucapião familiar:

- Pressupõe que o imóvel seja de propriedade comum do casal;
- Aplica-se a todas as formas de família;
- Inclui uniões homoafetivas.

Ou seja:

Só existe usucapião familiar se houver condomínio entre os companheiros.

Enunciado 595

O "abandono do lar" não significa discutir culpa pelo fim do relacionamento.

Significa:

- 👉 Abandono voluntário da posse do imóvel
- 👉 Somado à ausência de assistência à família

Não se trata de investigar quem foi culpado pela separação.

Diferença principal dessa modalidade

Elemento	Usucapião Familiar
Prazo	2 anos
Área máxima	250 m ²
Situação	Abandono do lar
Propriedade anterior	Condomínio do casal
Finalidade	Proteger moradia da família

Usucapião Indígena

É uma modalidade especial prevista no **Lei 6.001/1973** (Estatuto do Índio).

Ela permite que o indígena adquira propriedade por meio da posse prolongada.

Regulamentação Legal

O Estatuto do Índio determina que:

- Os indígenas ficam sob tutela da União até sua integração.
- A **Fundação Nacional do Índio** (Funai), criada pela Lei 5.371/67, exerce essa tutela.

O art. 33 da Lei 6.001/73 estabelece:

O índio que ocupar como próprio, **por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a 50 hectares, adquire a propriedade plena.**

Requisitos

Para haver usucapião indígena:

- 1 Posse por **10 anos consecutivos**
- 2 Área rural
- 3 Terra particular (não pública)
- 4 Até **50 hectares**
- 5 Posse "como próprio" (com ânimo de dono)

Não existe previsão de área mínima, apenas máxima.

O que **NÃO** pode ser usucapido?

A Constituição proíbe usucapião de bens públicos.

Portanto, não pode recair sobre:

- Terras da União
- Terras tradicionalmente ocupadas por indígenas
- Terras coletivas de grupo tribal

Essas terras são bens públicos federais e são intangíveis.

Quem pode ser beneficiário?

Pode usucapir:

- ✓ Índio integrado
- ✓ Índio não integrado

O conceito legal de indígena está no art. 3º do Estatuto:

Pessoa de origem pré-colombiana que se identifica e é identificada como pertencente a grupo étnico distinto da sociedade nacional.

Questão da capacidade

- O indígena não integrado nasce sob tutela da União.
- Para ter plena capacidade civil, deve preencher requisitos legais (idade mínima, conhecimento da língua portuguesa etc.) e ser liberado por ato judicial ou homologação.

Se tiver plena capacidade → pode propor ação sozinho.

Se não tiver → será representado pela Funai.

Competência

As causas envolvendo indígenas são julgadas pela **Justiça Federal**, porque envolvem interesse da União.

Exemplo prático

Um indígena ocupa uma área rural particular de 30 hectares há 12 anos.

Ele planta, cria animais e exerce posse como dono.

Se preencher os requisitos, pode adquirir a propriedade por usucapião indígena.

Agora, se a terra for da União ou tradicionalmente indígena:

✗ Não é possível usucapião.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

6015/73 - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

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: [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#). [\(Vigência\)](#)

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; [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)).

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; [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#).

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#). [\(Vigência\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#). [\(Vigência\)](#)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#). [\(Vigência\)](#)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 3o O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

[\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#).

§ 4o O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

[\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#).

§ 5o Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

[\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#).

§ 6o Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

[\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 7o Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

[\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#).

§ 8o Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

[\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#).

§ 9o A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

[\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#).

§ 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei.

[\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2o deste artigo.

[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2o deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 13. Para efeito do § 2o deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5o do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da [Lei nº 13.105, de 16 março de 2015](#) (Código de Processo Civil). [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Pressupostos da Usucapião

A **usucapião** é uma forma **originária** de aquisição da propriedade, fundada no exercício prolongado da posse. Para que ela se configure, o Direito exige a presença de **pressupostos específicos**.

Pressupostos da usucapião

São cinco:

1. Coisa hábil (res habilis)
2. Posse (possessio)
3. Decurso do tempo (tempus)
4. Justo título (titulus)
5. Boa-fé (fides)

Classificação importante para prova:

- **Indispensáveis a todas as modalidades:**
 - ✓ coisa hábil
 - ✓ posse
 - ✓ tempo
- **Exigidos apenas na usucapião ordinária:**
 - ✓ justo título
 - ✓ boa-fé

Natureza da sentença de usucapião

Apesar de o **art. 1.238 do Código Civil** mencionar que o possuidor pode requerer ao juiz a declaração da aquisição da propriedade, isso **não torna a sentença um pressuposto da usucapião**.

 A **sentença é meramente declaratória**, e não constitutiva.

O que isso significa?

- A propriedade **já foi adquirida pelo decurso do tempo + posse qualificada**.
- O juiz **apenas reconhece uma situação jurídica já existente**.
- A usucapião **se consuma antes da sentença**.

✦ Consequência prática importante:

- A usucapião **pode ser alegada como matéria de defesa**, inclusive em **ação reivindicatória**.
- Esse entendimento está consolidado na jurisprudência (Súmula 237 do STF).

Coisa hábil (res habilis)

Nem todo bem pode ser adquirido por usucapião.

O que é coisa hábil?

É o bem **juridicamente suscetível de prescrição aquisitiva**.

✗ Bens que NÃO podem ser usucapidos:

- **Bens públicos** (art. 183, §3º, e art. 191, parágrafo único, CF)
- **Bens fora do comércio**, como:
 - coisas inalienáveis por natureza ou por lei

✓ Bens que podem ser usucapidos:

- Bens **privados**
- Imóveis ou móveis **no comércio jurídico**
- Bens abandonados ou sem exercício de posse pelo proprietário

Bens fora do comércio (não sujeitos à usucapião)

Nem todo bem pode ser adquirido por usucapião. Estão **fora do comércio** aqueles que **não podem ser apropriados ou transferidos**, por sua própria natureza, por determinação legal ou por proteção a determinadas pessoas.

Esses bens **não se submetem à prescrição aquisitiva**.

✦ Classificação dos bens fora do comércio

◆ 1. Bens naturalmente indisponíveis

São aqueles **insuscetíveis de apropriação pelo homem**, por escaparem ao seu poder físico ou por existirem em abundância natural.

Exemplos clássicos (cobrança recorrente):

- ar atmosférico
- água do mar
- mar alto
- luz solar

✦ **Ideia-chave para prova:**

O que não pode ser apropriado fisicamente **não pode ser usucapido**.

♦ 2. Bens legalmente indisponíveis

São os bens que a **lei declara inalienáveis**, retirando-os do comércio jurídico.

Incluem-se:

- Bens de uso comum do povo
- Bens de uso especial
- Bens pertencentes a incapazes
- Direitos da personalidade
- Órgãos do corpo humano

✦ Esses bens **não podem ser transferidos** e, portanto, **não podem ser usucapidos**.

⚠ **Atenção**

Nem todo bem inalienável está fora do comércio para fins de usucapião.

✓ **Inalienabilidade LEGAL**

- Retira o bem do comércio
- **Impede a usucapião**

✗ **Inalienabilidade por ato de vontade (testamento ou doação)**

- **Não impede a usucapião**
- Não retira o bem do comércio jurídico

✦ **Fundamento:**

A inalienabilidade decorrente da vontade do particular **não pode prejudicar terceiros nem servir para frustrar a prescrição aquisitiva**.

⚖ **Entendimento do STJ**

O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que:

Com a usucapião, extingue-se o domínio do proprietário anterior e os direitos reais por ele constituídos, inclusive cláusulas restritivas voluntárias.

✦ Caso contrário:

- o proprietário poderia **fraudar a lei**, impondo cláusula de inalienabilidade apenas para impedir a usucapião por terceiro possuidor.

♦ 3. Bens indisponíveis pela vontade humana

São aqueles gravados com cláusula de **inalienabilidade imposta por testamento ou doação**.

✦ Regra importante:

- Essa inalienabilidade **não impede a usucapião**
- O bem **não sai do comércio jurídico** para fins de prescrição aquisitiva

Relação com as causas que impedem a prescrição

O **art. 1.244 do Código Civil** determina que se aplicam à usucapião as regras sobre:

- impedimento,
- suspensão,
- interrupção da prescrição.

✦ Consequência prática:

- **Não corre prescrição aquisitiva contra absolutamente incapazes**
- Ex.: **não se pode usucapir bem de pessoa absolutamente incapaz** (art. 198, I, CC)

Bens públicos (não sujeitos à usucapião)

✦ Regra geral

👉 **Bens públicos, de qualquer natureza, NÃO podem ser adquiridos por usucapião.**

Essa é uma vedação **absoluta**, reiterada pela legislação, pela Constituição e pela jurisprudência.

Fundamentos legais

♦ Decreto nº 22.785/1933 – art. 2º

“Os bens públicos, seja qual for a sua natureza, não são sujeitos a prescrição.”

✦ Aqui já se afirma:

- impossibilidade de **prescrição aquisitiva**;
- vedação geral, sem distinção de espécie de bem público.

♦ Decreto-Lei nº 9.760/1946 – art. 200

(aplicável aos bens imóveis da União)

"Seja qual for a sua natureza, não são sujeitos a usucapião."

✦ Reforça a regra **no âmbito dos imóveis públicos federais**.

◆ Súmula 340 do STF

"Desde a vigência do Código Civil de 1916, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião."

- **Nem mesmo os bens dominicais** (que são alienáveis) podem ser usucapidos.

◆ Constituição Federal de 1988

- **Art. 183, § 3º (usucapião especial urbana)**
- **Art. 191, parágrafo único (usucapião especial rural)**

Ambos afirmam expressamente:

"Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."

✦ A vedação é **constitucional**, o que afasta qualquer interpretação flexibilizadora.

◆ Código Civil de 2002 – art. 102

"Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião."

✦ Consolida, no plano infraconstitucional atual, toda a orientação anterior.



Quais bens públicos **NÃO** podem ser usucapidos?

✗ **Todos**, independentemente da classificação:

- bens de uso comum do povo
- bens de uso especial
- bens dominicais

✦ **Não importa:**

- o tempo de posse;
- a boa-fé;
- a função social exercida.



Consequência prática importante

👉 **Somente bens do domínio privado (particular) podem ser usucapidos.**

Por isso, **não podem ser objeto de usucapião:**

- **terrenos de marinha**
- **terras devolutas**

Atenção especial – terras devolutas

- Antes da CF/88, admitia-se usucapião **pro labore**.
- Após a CF/88, isso foi **expressamente proibido**.

✦ **Art. 191, parágrafo único, CF:**

Veda a usucapião de terras públicas, inclusive devolutas.

Exceção relevante: sociedades de economia mista

O **STJ** firmou entendimento de que:

A vedação à usucapião **alcança apenas bens públicos, não se estendendo automaticamente aos imóveis pertencentes às sociedades de economia mista.**

✦ **Raciocínio jurídico:**

- sociedades de economia mista têm personalidade de **direito privado**;
- seus bens **não são bens públicos em sentido estrito**; logo, **podem ser usucapidos**, salvo impedimento legal específico.

Usucapião e sentença declaratória de vacância

Questão central

Saber **em que momento o bem passa a integrar o patrimônio público** nos casos de herança sem herdeiros (herança jacente/vacante) e **se é possível usucapião nesse intervalo**.

Entendimento do Superior Tribunal de Justiça (herança jacente e vacância)

Regra firmada pelo STJ

 **A transferência do imóvel ao Poder Público só ocorre com a sentença declaratória de vacância, e não automaticamente com a morte do titular.**

Consequência jurídica:

- Entre a morte do proprietário e a sentença de vacância:

- a herança permanece **jacente**;
- o bem **não é público**;
- o bem **pode ser usucapido**, se preenchidos os requisitos legais.

✳️ **Tese essencial:**

Somente **após a sentença declaratória de vacância** é que o imóvel passa ao domínio público.

Trecho jurisprudencial (síntese lógica)

Se a **prescrição aquisitiva se completa antes da sentença de vacância**, não há impedimento à **usucapião**, pois o bem **ainda não integrava o patrimônio público**.

👉 A alegação de "bem público" **não procede**, porque:

- o domínio público **não retroage** à data da morte;
- ele nasce **com a sentença**.

Linha do tempo (muito útil para prova)

1. Morte do proprietário
2. Herança jacente
3. Posse prolongada por terceiro
4. **Implemento do prazo da usucapião**
5. **Sentença de vacância (posterior)**

✳️ **Resultado:**

✓ **Usucapião válida**, porque o prazo se completou **antes** do bem se tornar público.

Ponto de atenção

Se a **sentença declaratória de vacância for anterior** ao implemento do prazo da usucapião:

- o bem passa a ser **público**;
- **não cabe usucapião**, por vedação constitucional e legal.

Usucapião entre herdeiros (condôminos)

O STJ também consolidou entendimento importante sobre **usucapião extraordinária entre herdeiros**.

◆ Regra geral

👉 É possível usucapião entre condôminos/herdeiros, desde que um deles exerça posse exclusiva com animus domini.

✳️ Requisitos específicos (atenção máxima em prova)

O herdeiro pode usucapir **em desfavor dos demais** se comprovar:

- ✓ posse **exclusiva**
- ✓ posse **ininterrupta**
- ✓ posse **sem oposição**
- ✓ **animus domini** (posse em nome próprio, não em nome da herança)
- ✓ lapso temporal da **usucapião extraordinária**:

- **15 anos** (art. 1.238 do CC)

✳️ Não basta:

- morar no imóvel;
- administrar o bem;
- pagar despesas comuns.

É indispensável **conduta incompatível com a composses**.

⚖️ Fundamento legal

- **Art. 1.238 do Código Civil** – usucapião extraordinária
 - Aplicável inclusive **entre herdeiros/condôminos**, segundo o STJ
-

💬 Resumo

- ✓ O bem **só se torna público com a sentença de vacância**
 - ✓ Antes da sentença, a herança é **jacente** → pode ser usucapida
 - ✗ Após a sentença de vacância → bem público → não cabe usucapião
 - ✓ É possível usucapião entre herdeiros
 - ✓ Exige posse exclusiva + animus domini + 15 anos
 - ✗ Posse meramente tolerada não gera usucapião
-

Posse (possessio)

A **posse** é elemento **indispensável** à prescrição aquisitiva, mas **não é qualquer posse** que conduz à usucapião.

✦ Distinção essencial:

- **Posse ad interdicta** → dá direito à proteção possessória
- **Posse ad usucapionem** → pode levar à aquisição da propriedade

👉 **Posse justa (ad interdicta)**, por si só, **não gera usucapião**.

Primeiro requisito da posse ad usucapionem: ânimo de dono

♦ **Animus domini (ou animus rem sibi habendi)**

É a intenção do possuidor de **exercer a posse como se proprietário fosse**, isto é, **possuir "como seu"**, nos termos dos arts. 1.238 a 1.242 do Código Civil.

✦ **Sem animus domini, não há usucapião.**

✗ **Quem NÃO tem ânimo de dono**

Não possuem animus domini aqueles que:

- reconhecem o domínio alheio;
- exercem posse **derivada**;
- têm dever jurídico de restituição.

Exemplos clássicos (muito cobrados):

- locatário
- comodatário
- arrendatário
- depositário

👉 Todos sabem que o bem **não lhes pertence**.

⚖️ ****Enunciados importantes**

♦ **Enunciado 569 – VI Jornada de Direito Civil (Conselho da Justiça Federal)**

Na hipótese do art. 1.242, parágrafo único, a usucapião, como matéria de defesa, **dispensa ação própria**, pois o usucapiente **já figura como titular no registro**.

✦ Reforça o caráter **declaratório** da usucapião.

◆ Enunciado 86 – I Jornada de Direito Civil

A expressão “justo título” abrange **qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade**, ainda que **sem registro**.

✦ Importante para **usucapião ordinária**.

◆ Enunciado 564 – VI Jornada de Direito Civil

As normas de usucapião extraordinária e ordinária, por reduzirem prazo em favor do possuidor, **têm aplicação imediata**, não se aplicando o art. 2.028 do CC.

🔄 Mudança do caráter da posse (mutatio possessionis)

✦ É possível que a posse mude de natureza, desde que:

- haja **alteração da vontade do possuidor**;
- surja **nova causa possessionis**.

Exemplos clássicos:

- o locatário que **passa a se comportar como dono**, repudiando o domínio alheio;
- deixa de pagar aluguel;
- manifesta de forma **inequívoca** sua pretensão dominial.

👉 A partir daí, **nasce o animus domini** e o **prazo passa a contar**.

Segundo requisito: posse mansa e pacífica

◆ Conceito

A posse deve ser exercida:

- **sem oposição**;
- **sem turbação ou esbulho**;
- durante **todo o lapso temporal exigido em lei**.

✦ Diz-se mansa e pacífica quando o possuidor **não é molestado pelo titular do direito**.

⚠️ O que descaracteriza a posse mansa e pacífica

- **Providência judicial séria e eficaz** do proprietário:
 - ação reivindicatória;
 - ação possessória procedente;

- medida capaz de **interromper a posse**.

✦ Importante:

- **Atos extrajudiciais** (notificações, protestos, cartas) **não configuram oposição eficaz**.
- Processos judiciais **ineficazes ou infundados** também **não interrompem** a usucapião.

Defesa da posse não afasta a mansidão

Se o possuidor:

- defende sua posse em juízo contra terceiros;
- reafirma seu ânimo de dono;

👉 Isso não caracteriza oposição, mas reforça o animus domini.

✦ A oposição relevante deve ser:

- ✓ judicial
- ✓ séria
- ✓ procedente

Oposição judicial improcedente e prescrição aquisitiva

✦ Tese central

Não basta a existência **formal** de uma ação para interromper a usucapião. **O que importa é o resultado**.

👉 **Só há oposição eficaz** quando a ação **termina com o reconhecimento do direito de quem se opõe** (ex.: procedência da reivindicatória).

✗ Ação julgada improcedente

- Se a ação é **rejeitada**, fica claro que a "oposição" **não tinha conteúdo substancial**.
- **Conclusão:** a citação **perde o efeito interruptivo** da prescrição aquisitiva.

✦ **Fundamento prático:** admitir o contrário permitiria **ações meramente emulatórias** (de má-fé) apenas para impedir a usucapião.

Precedente ilustrativo

A 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Eduardo Luz, assentou que:

A citação perde o efeito interruptivo se a ação for **julgada improcedente**, sob pena de se inviabilizar a prescrição aquisitiva por demandas sem mérito.

Terceiro requisito: posse contínua

◆ Conceito

A posse deve ser **contínua**, isto é, **sem interrupção** durante **todo o prazo legal**, até o ajuizamento da ação de usucapião.

✦ **Não serve** posse intermitente ou exercida “a intervalos”.

🏠 Mudança de residência ≠ abandono

- Mudar-se do imóvel **não interrompe** a posse **se o possuidor continuar a agir como dono** (ex.: administração, vigilância, atos de conservação).
- O critério é **comportamental**, não meramente físico.

🔔 Esbulho e preservação da continuidade

Para evitar a interrupção, diante de esbulho, o possuidor deve agir **imediatamente**:

- **Autotutela possessória** (se ainda possível), nos termos do **art. 1.210, §1º, CC**; ou
- **Ação de reintegração de posse**.

👉 A **inércia** pode romper a continuidade e **prejudicar a usucapião**.

Prazo para interrupção da posse ad usucapionem

O **Código Civil não fixa prazo expresso** para que a posse seja considerada interrompida em razão de **esbulho praticado por terceiro**.

A disciplina prática decorre da **jurisprudência**, especialmente dos tribunais estaduais.

✂ Interrupção natural da posse (esbulho)

◆ Regra jurisprudencial

O entendimento consolidado, notadamente do Tribunal de Justiça de São Paulo, é o seguinte:

- 👉 Se o esbulhado ajuizar interdito possessório dentro de “ano e dia” e vencer,
 - ✓ aproveita-se o tempo em que esteve privado da posse;
 - ✓ não há interrupção da posse ad usucapionem.

✦ **Ideia-chave para prova:**

A reação tempestiva neutraliza os efeitos do esbulho.

✗ Quando há interrupção natural

- Se o **interdito for julgado improcedente**;

- Se for **reconhecida a melhor posse do esbulhador**;

👉 A posse do usucapiente será considerada **descontínua**, com **perda do tempo anterior**.

Ebulho clandestino

Quando o esbulho é **clandestino**, o prazo de **ano e dia**:

- **não corre da prática do esbulho**;
- **corre da data em que o possuidor teve ciência do fato**.

Interrupção civil da posse

♦ **Citação judicial**

Em tese, a **citação do possuidor** em ação (ex.: reivindicatória) **poderia interromper** a prescrição aquisitiva.

✗ **Mas atenção à jurisprudência dominante**

Se a **ação reivindicatória** for julgada improcedente:

- a citação **perde o efeito interruptivo**;
- considera-se que **não houve oposição eficaz**.

✚ Logo, **não se interrompe a usucapião**.

Efeito da interrupção (quando ocorre de fato)

Se a interrupção (natural ou civil) **for válida**:

- o prazo **volta a correr do zero**;
- **não se aproveita** o tempo anteriormente decorrido;
- devem ser novamente observados **todos os requisitos** da usucapião.

Tempo (tempus)

Prazos legais de usucapião

♦ **Usucapião extraordinária – art. 1.238, CC**

- **Prazo geral: 15 anos**
- **Prazo reduzido: 10 anos**, se o possuidor:
 - estabeleceu **moradia habitual** no imóvel; **ou**
 - realizou **obras ou serviços de caráter produtivo** (*posse-trabalho*).

✦ **Atenção para prova:**

Na extraordinária **não se exige** justo título nem boa-fé.

♦ **Usucapião ordinária – art. 1.242, CC**

- **Prazo geral: 10 anos**
- **Prazo reduzido: 5 anos**, se:
 - o imóvel foi adquirido **onerosamente**;
 - com base em **registro posteriormente cancelado**;
 - e o possuidor nele:
 - estabeleceu **moradia**, ou
 - realizou **investimentos de interesse social e econômico**.

✦ Aqui são **indispensáveis**:

- ✓ justo título
- ✓ boa-fé

 Qualidade da posse durante o tempo

A posse deve ser:

- **contínua, sem interrupção, sem impugnação eficaz.**

👉 A **aquiescência social** (vizinhos, comunidade) e a **diuturnidade** da posse **fazem presumir a inexistência de direito contrário**.

✦ **Efeito jurídico importante:**

Consumado o prazo legal, **qualquer oposição posterior é inoperante**, pois a aquisição já se aperfeiçoou.

 Cômputo do prazo durante o processo

Há entendimento consolidado de que o **tempo de posse entre a propositura e o julgamento da ação pode ser computado**.

O Superior Tribunal de Justiça afirma que:

- o magistrado **deve considerar fatos constitutivos supervenientes**;
- a decisão deve refletir o **estado de fato e de direito no momento do julgamento**;
- isso decorre dos princípios da **economia processual** e da **razoável duração do processo**.

✦ Assim, é possível **complementar o prazo da usucapião no curso da demanda**, desde que haja pertinência com a causa de pedir e o pedido.

Justo título (titulus)

✦ Regra básica

O **justo título** é **requisito exclusivo da usucapião ordinária**, conforme o **art. 1.242 do Código Civil**.

👉 **Não é exigido** na usucapião extraordinária.

"Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, **com justo título e boa-fé**, o possuir por dez anos."

Conceito

Justo título, para fins de usucapião, é o **ato jurídico que seria apto a transferir o domínio, não fosse a existência de um vício impeditivo**.

✦ Exemplos de vício:

- alienação por **non dominus** (quem vende não é o dono);
- incapacidade do alienante;
- defeito formal que impede a transferência perfeita.

Mesmo assim, o título:

- **é formalmente idôneo**;
- **gera no adquirente a crença de ser proprietário** (*opinio domini*).

⚠ **Atenção à distinção clássica:**

- **Opinio domini** → crença de que é dono (usucapião ordinária)
- **Animus domini** → vontade de agir como dono (usucapião extraordinária)

São conceitos **diferentes**.

Requisitos do justo título

◆ Registro é necessário?

✗ **Não necessariamente.**

Embora parte da doutrina antiga exigisse título **registrado**, esse entendimento foi **superado**.

✦ Se fosse indispensável o registro:

- o domínio já estaria adquirido;
- a usucapião ordinária perderia utilidade prática.

✓ **Entendimento atual (doutrina e jurisprudência)**

- O justo título **não precisa estar registrado**;
- Basta que seja:
 - **idôneo em tese**,
 - **apto a transferir o domínio**,
 - **capaz de gerar a boa-fé do possuidor**.

 A jurisprudência passou a admitir, por exemplo:

- sinal de compra e venda;
- contrato particular;
- pagamento integral do preço.

Compromisso de compra e venda como justo título

O **compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável** é considerado **justo título**, mesmo sem registro, porque:

- confere **direito real ao promissário comprador**;
- autoriza a **adjudicação compulsória**.

Entendimento do Superior Tribunal de Justiça

Não são necessários o registro nem o instrumento público para que a promessa de compra e venda sirva como justo título, pois, gerando direito à adjudicação, **gera também direito à aquisição por usucapião ordinária**.

Se o título permite adjudicação compulsória, **é justo título para usucapião ordinária**.

Título nulo

Mesmo **título nulo**, desde que:

- haja **posse contínua e incontestada por 10 anos**;
- concorram **boa-fé e demais requisitos**;

👉 **pode ser saneado pelo decurso do tempo**, viabilizando a **usucapião ordinária**.

✳️ A prescrição aquisitiva:

- **não convalida o título**,
- mas **substitui o título defeituoso** pela aquisição originária da propriedade.

Boa-fé (fides)

📌 Regra fundamental

A **boa-fé** é requisito **exigido apenas na usucapião ordinária**, ao lado do **justo título** (art. 1.242, CC).

👉 **Não se exige** boa-fé na usucapião extraordinária.

Conceito

A posse é **de boa-fé** quando o possuidor **ignora o vício ou o obstáculo** que impede a aquisição da coisa.

Boa-fé é a **crença do possuidor de que legitimamente lhe pertence a coisa** sob sua posse.

💡 Trata-se de um **estado psicológico** do possuidor, consistente na convicção de legitimidade da aquisição.

? Dúvida e boa-fé

A doutrina distingue **dois momentos da dúvida**:

✗ Dúvida inicial

- Existente **antes ou no momento da aquisição**;
- **Impede a boa-fé**;
- É **indesculpável** contratar sem diligências mínimas.

👉 Se o possuidor **já tinha dúvidas relevantes** e mesmo assim adquiriu, **não há boa-fé**.

✅ Dúvida subsequente

- Surge **após** a obtenção do título;
- **Não elimina a boa-fé inicial**;
- Só há má-fé quando há **convicção da ilegitimidade**.

📌 **Má-fé não é dúvida; é certeza da aquisição ilegítima.**

Boa-fé e justo título

Embora **autônomas**, boa-fé e justo título são **conceitos intimamente relacionados**.

◆ Relação entre eles

- O **justo título** é o **ato exterior** que:
 - justifica a posse;

- fundamenta a boa-fé.

- A **boa-fé** é a **convicção ética** de que o título produziu a transferência da propriedade.

São coisas distintas, mas **o justo título presume a boa-fé**.

Presunção legal de boa-fé

O **art. 1.201, parágrafo único, do CC** estabelece **presunção juris tantum** de boa-fé **em favor de quem tem justo título**.

👉 Consequência:

- Provado o **justo título**, **presume-se a boa-fé**;
- Cabe à parte contrária **provar a má-fé**.

Combinações possíveis

✓ Boa-fé sem justo título

Ex.: possuidor acredita ter comprado o imóvel, mas o negócio nunca se aperfeiçoou.

✗ Justo título sem boa-fé

Ex.: comprador sabe que o bem **não pertence ao vendedor**, embora o título seja formalmente idôneo.

✦ Na usucapião ordinária, **ambos devem coexistir**.

Momento e duração da boa-fé

✦ Exigência temporal

A boa-fé deve:

- existir **no início da posse**;
- **permanecer durante todo o prazo legal**.

✗ Perda da boa-fé

Segundo o **art. 1.202 do CC**:

A posse de boa-fé **só perde esse caráter** desde o momento em que as circunstâncias **façam presumir** que o possuidor sabe que possui indevidamente.

👉 **Descoberto o vício**, a boa-fé **cessa dali em diante e não se recompõe**.

Ação de usucapião

✦ Natureza da ação

Nos termos do **art. 1.241 do Código Civil**, a ação de usucapião é **meramente declaratória**.

👉 O juiz **não cria o direito**, apenas **declara a aquisição da propriedade**, que já se consumou pelo decurso do tempo + posse qualificada.

Requisitos da ação

◆ Competência

- Foro da **situação do imóvel**.

◆ Petição inicial

O autor deve:

- individualizar **com precisão** o imóvel;
- expor o **fundamento jurídico da usucapião**;
- juntar **planta da área usucapienda**.

✦ Planta x croqui

- A planta pode ser **substituída por croqui** se houver elementos suficientes para identificar:
 - área,
 - confrontações,
 - localização.

(Base: LRP, art. 216-A, II)

◆ Procedimento

O **CPC/2015**:

- **não prevê procedimento especial** para a ação de usucapião;
- apenas faz referências pontuais nos **arts. 246, §3º, e 259, I**.

✦ Portanto, aplica-se o **procedimento comum**.

◆ Citação dos confinantes

- Devem ser **citados pessoalmente**.
- **Exceção**: unidade autônoma em condomínio edilício → citação dispensada.
(Base: art. 246, §3º, CPC)

♦ Usucapião como defesa

Segundo o **Enunciado 315 da IV Jornada de Direito Civil**:

- o réu em ação reivindicatória ou possessória pode:
 - formular **pedido contraposto**;
 - obter **declaração de usucapião** na própria demanda;
- a sentença **vale como título registrável**, ressalvados direitos de terceiros.

Legitimidade passiva

Devem ser **obrigatoriamente citados**:

1. **Titular do domínio registrado**
 - Se não houver registro → **certidão negativa**.
2. **Confinantes do imóvel**
3. **Interessados incertos ou desconhecidos**
 - citação por **edital** (art. 259, I, CPC).

Fazenda Pública

É **indispensável a intimação** dos entes públicos:

- União,
- Estados,
- Distrito Federal,
- Municípios.

✦ Mesmo constando expressamente na **LRP (art. 216-A, §3º)** para a via extrajudicial,
👉 **aplica-se também à ação judicial**, por simetria e interesse público.

Cônjuges

- Se o autor for casado → **o cônjuge deve intervir**, sob pena de nulidade.
- Na parte passiva, o cônjuge também deve integrar a lide.

✦ Regra do **art. 73, §1º, I, CPC**

➡ Exceção: **separação absoluta de bens**.

Legitimidade ativa

Têm legitimidade para propor a ação:

- ✓ **O possuidor**
- ✓ **O espólio do possuidor**
- ✓ **O condômino**, desde que exerça **posse exclusiva**
- ✓ **O titular do domínio registrado**, se:
 - houver dúvida sobre a regularidade do título;
 - for necessário unificar transcrições ou delimitar área.

✦ Entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

É cabível usucapião mesmo por quem já consta como proprietário, quando houver dificuldade jurídica relevante na regularização registral.

Valor da causa

Como não há regra específica:

- aplica-se o **art. 292, IV, CPC**.

👉 Valor da causa = **valor de avaliação do imóvel**.

✦ O mesmo critério da **ação reivindicatória**.

Intervenção do Ministério Público

⚠️ Intervenção obrigatória

- O **Ministério Público deve intervir em todos os atos do processo**.
- A ausência do MP gera **nulidade absoluta**.

✦ Fundamento:

- interesse social relevante;
- **art. 178, I, CPC** (CPC/2015).

✦ Jurisprudência consolidada:

- ausência do MP em ação de usucapião → **processo nulo**.

Ação publiciana

✦ O problema que a ação publiciana resolve

Há entendimento de que a **ação de usucapião exige posse atual**. Surge então a dificuldade quando:

- a usucapião **já se consumou**;
- o usucapiente **perde a posse por esbulho**;
- o esbulhador **transfere o imóvel a terceiro**.

Nesse caso:

- **não cabe interdito possessório** contra o terceiro (que não é esbulhador);
- mas também não se pode exigir **título registral**, pois a aquisição é **originária**.

👉 Para suprir essa lacuna, utiliza-se a **ação publiciana**.

Conceito

A **ação publiciana** é uma espécie de **ação reivindicatória sem título**, fundada na **posse qualificada com animus domini** e no **direito à aquisição pela prescrição aquisitiva**.

✳ É uma **ficção jurídica**:

considera-se **proprietário antecipado** quem já completou (ou está em vias de completar) o prazo da usucapião.

Hipóteses de cabimento

1 Usucapião já consumada

- O possuidor **já adquiriu a propriedade** pelo decurso do prazo (art. 1.238, CC);
- perdeu a posse;
- o imóvel foi transferido a terceiro.

👉 Cabe **ação publiciana** para reaver o bem e, depois, **ação de usucapião** para obter sentença declaratória registrável.

2 Usucapião em curso (prazo não consumado)

- O prescribente perdeu a posse para o esbulhador;
- o esbulhador transferiu o imóvel a terceiro;
- contra esse terceiro **não cabem interditos**.

👉 Também cabe **ação publiciana**, para **reaver a posse** e **preservar a prescrição aquisitiva**.

A publiciana confere ao prescribente **uma ação real**, suprindo a impossibilidade de interditos possessórios.

Natureza jurídica

- A publiciana **não depende de registro**;
- fundamenta-se no **direito material à aquisição da propriedade**;

- é compatível com a **natureza declaratória da sentença de usucapião**.

Exigência de posse atual do imóvel



Entendimento consolidado

- A usucapião **se aperfeiçoa com o decurso do prazo**;
- a sentença é **meramente declaratória**;
- a posse atual **não é condição absoluta** para a ação, se o direito já se formou.



A ação publiciana funciona, nesse contexto, como **instrumento de recomposição da posse**, quando necessário.



Teses consolidadas do Superior Tribunal de Justiça (Jurisprudência em Teses)

- **Tese 6:** promessa de compra e venda é **justo título** para usucapião.
- **Tese 7:** ausência de registro **não presume bem público**.
- **Tese 8:** usucapião é **aquisição originária** → não subsistem ônus reais.
- **Tese 9:** ação possessória **improcedente não interrompe** o prazo.



Outras teses relevantes

- Imóvel do **SFH** não pode ser usucapido.
- Posse por promessa de compra e venda **não gera usucapião**, salvo conversão em posse própria.
- Bens de sociedades de economia mista **afetados a destinação pública** não são usucapíveis.
- Imóveis da **TERRACAP** são públicos e não sujeitos à usucapião.
- **Domínio útil** de bem público enfiteutico **pode ser usucapido**.
- Bem de família **não impede usucapião**, se houver abandono ou mudança.
- Reafirma: ausência de registro **não presume terra devoluta**.