

Modalidades de Usucapião

Marcelo Giannobile Marino¹

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião, propriedade, aquisição, regularização fundiária, segurança jurídica.

1. RESUMO

A usucapião se apresenta como um dos institutos mais fascinantes do direito civil brasileiro, estabelecendo uma ponte singular entre o fato (a posse prolongada) e o direito (a propriedade). Em um país marcado por profundas desigualdades no acesso à terra e à moradia, este mecanismo assume relevância ímpar, conformando-se como instrumento de pacificação social e regularização de situações fáticas consolidadas.

O presente trabalho analisa as diferentes modalidades de usucapião previstas no Código Civil Brasileiro. A pesquisa destaca a evolução histórica do instituto, seus requisitos e sua relevância para a regularização fundiária e segurança jurídica.

2. Introdução

A aquisição de propriedade é um tema fundamental no direito civil e, muitas vezes, é um processo complexo e burocrático. No entanto, existem institutos jurídicos que permitem a aquisição de propriedade de maneira mais simplificada, como é o caso da usucapião.

A usucapião é um instituto que permite a aquisição de propriedade de um bem móvel ou imóvel por meio da posse prolongada e pacífica, desde que preenchidos os requisitos legais. É uma ferramenta importante para garantir o direito à propriedade e a

¹Procurador do Município de Diadema/SP.

segurança jurídica, principalmente para as pessoas físicas que muitas vezes não têm condições de arcar com os altos custos e trâmites burocráticos envolvidos na aquisição de propriedade.

Nesse contexto, o presente trabalho tem como objetivo principal analisar a usucapião como uma ferramenta jurídica para aquisição de propriedade por pessoas físicas, por meio da análise da jurisprudência brasileira. Serão abordados os requisitos legais para a configuração da usucapião, bem como as diferentes modalidades de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro.

Além disso, serão discutidos os principais desafios enfrentados pelas pessoas físicas na aquisição de propriedade por meio da usucapião, tais como a dificuldade em comprovar a posse prolongada e pacífica, a existência de terceiros interessados e a insegurança jurídica decorrente da falta de regulamentação adequada. Para alcançar esse objetivo, serão analisados casos concretos julgados pelos tribunais brasileiros, com o intuito de verificar como a jurisprudência tem interpretado e aplicado a usucapião nas situações em que as pessoas físicas são beneficiárias.

Espera-se, ao final deste trabalho, contribuir para o desenvolvimento de uma compreensão mais ampla sobre a usucapião como um instrumento de garantia do direito à propriedade para as pessoas físicas, bem como para a identificação de possíveis soluções para os desafios enfrentados por essas pessoas na aquisição de propriedade por meio da usucapião.

Assim, justifica-se a pesquisa sobre o instituto da usucapião como uma ferramenta jurídica para a aquisição de propriedade por pessoas físicas, com o objetivo de analisar como esse instituto pode ser utilizado para garantir o direito à propriedade para essa categoria de pessoas. Além disso, a pesquisa tem como objetivo identificar os principais desafios enfrentados pelas pessoas físicas na utilização da usucapião e possíveis soluções para esses problemas.

3. OS DIFERENTES TIPOS DE MODALIDADES DE USUCAPIÃO DE ACORDO COM O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

3.1. Conceito e contexto histórico

A usucapião é o modo de adquirir a propriedade por meio da posse qualificada. É importante observar que, do ponto de vista da língua portuguesa, o termo é tratado no feminino. O artigo 1.238 do Código Civil reforça a usucapião como uma forma de aquisição de propriedade imobiliária, preocupando-se em manter a terminologia precisa ao utilizar o termo no feminino, apesar de a prática da comunidade jurídica brasileira frequentemente empregar o termo no masculino. Independentemente do gênero adotado, a palavra "usucapião" tem origem no latim "usu capio", significando "tomar a coisa pelo uso".

Na doutrina, a usucapião é conceituada como um método original de aquisição de propriedade e outros direitos reais, como servidão e usufruto, através da posse prolongada da coisa, acompanhada dos demais requisitos legais. A posse representa o domínio de fato sobre um bem, enquanto a propriedade refere-se ao direito legal sobre ele. Quando a posse é acompanhada pelo tempo e outros requisitos legais, ela adquire status jurídico, transformando-se em propriedade.

A usucapião funciona como uma ponte entre a situação factual e o direito, oferecendo uma solução jurídica para conflitos entre posse e propriedade, resultando na transformação objetiva da relação entre o detentor e o objeto. Seu propósito fundamental é a consolidação da propriedade. Um proprietário negligente pode perder a coisa para alguém que, por meio da posse prolongada e do tempo, busca estabilizar sua situação em relação ao bem e à sociedade. Este instituto já era reconhecido no Direito Romano como um meio de adquirir a propriedade, onde o tempo desempenhava um papel central.

A própria etimologia da palavra usucapião indica sua natureza: "capio", que significa "tomar", e "usu", que se refere a "pelo uso". No entanto, essa ideia de "tomar pelo uso" não era instantânea; sempre exigia um complemento de tempo para que esse

"tomar" pudesse ter valor ou efeito. Assim, a usucapião, como instituto jurídico, requer a posse contínua ao longo do tempo para se concretizar.

3.2. Das espécies da usucapião

Diversas modalidades de usucapião emergiram ao longo do tempo, todas devidamente delineadas em nosso ordenamento jurídico. Essa constante evolução reflete o compromisso do Direito Brasileiro em acompanhar e ajustar-se às transformações da sociedade. Esse comprometimento é particularmente evidente neste contexto, uma vez que não apenas se diversificam em múltiplas formas, mas também delimitam claramente seu foco em dois tipos principais de propriedade: imóveis e móveis. Tal delimitação evidencia a intenção de cada modalidade em atender a segmentos específicos da população.

No Código Civil de 2002, encontramos diversos tipos de usucapião, cada um com suas características distintas. Entre os principais, destacam-se:

- **Usucapião Extraordinária** (Art. 1.238 do CC): Essa modalidade permite que uma pessoa, que possua um imóvel de forma ininterrupta e sem oposição por 15 (quinze anos), adquira a propriedade desse imóvel, mesmo sem um título de propriedade ou boa-fé. O prazo pode ser reduzido para dez anos se o possuidor estabelecer residência no imóvel ou realizar melhorias nele (Parágrafo único).
- **Usucapião Ordinária**: A modalidade ordinária exige conjugação de elementos subjetivos (boa-fé) e objetivos (justo título). A boa-fé, conceito jurídico indeterminado, deve ser aferida considerando a percepção socialmente aceitável naquele contexto específico. O justo título, por sua vez, não precisa ser válido em si mesmo, mas aparentemente idôneo para transferir a propriedade.
- **Usucapião Rural** (Art. 1.239 do CC): Nessa modalidade, alguém que não seja proprietário de um imóvel rural e possua, por cinco anos ininterruptos, uma área de terra na zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por meio

de trabalho próprio ou de sua família, com moradia no local, adquire a propriedade dessa terra. Essa modalidade foi introduzida na Constituição Federal de 1934.

- **Usucapião Urbana Coletiva:** Conforme o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), as áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda para moradia, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, pelo período de cinco anos ininterruptos e sem oposição, e quando não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente, são suscetíveis de usucapião coletiva. Cada possuidor da terra é considerado igualmente beneficiado, a menos que eles optem por acordo escrito, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

- **Usucapião Familiar:** Esta é uma modalidade específica de usucapião criada no Brasil pela Lei nº 12.424/11. Ela acrescentou o artigo 1.240-A ao Código Civil. A usucapião familiar se aplica a imóveis urbanos próprios de até duzentos e cinquenta metros quadrados, cuja propriedade é compartilhada com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar. Para ter direito, o possuidor deve exercer a posse direta, com exclusividade, sobre o imóvel por dois anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-o para moradia própria ou de sua família. Além disso, o requerente não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Seu objetivo é proteger o direito à moradia daquele cônjuge que permaneceu no imóvel após o abandono do outro cônjuge.

Como se verifica acima cada modalidade de usucapião tem seus requisitos e prazos específicos, permitindo que uma pessoa adquira a propriedade de um imóvel de acordo com sua situação e de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação.

4. OS PARÂMETROS LEGAIS E REQUISITOS

A usucapião exige o cumprimento de requisitos legais específicos e estes podem ser categorizados em três grupos principais: requisitos pessoais, requisitos reais e requisitos formais. Aqui tentaremos tratar de cada um deles.

4.1. Dos Requisitos Pessoais

Os requisitos pessoais referem-se às condições relacionadas ao possuidor que busca adquirir a propriedade por usucapião, bem como ao proprietário que está sujeito a perdê-la. Por ser um meio de aquisição de propriedade, é fundamental que o adquirente seja capaz e possua as qualidades necessárias para adquirir o domínio dessa forma.

Tanto pessoas físicas quanto jurídicas podem usucapir bens, sem distinção entre nacionais e estrangeiros, conforme estabelece o artigo 5º da Constituição Federal de 1988. Contudo, as causas impeditivas e suspensivas mencionadas no artigo 1.244 do Código Civil de 2002 aplicam-se à aquisição por usucapião, e estão relacionadas diretamente à figura do possuidor. Segundo o código: "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".

É importante observar que certas relações jurídicas podem impedir a aquisição de propriedade por usucapião, como nos casos entre ascendentes e descendentes, cônjuges e companheiros, incapazes e seus representantes. Da mesma forma, não podem usucapir aqueles que obtiveram a posse de maneira injusta, com violência, clandestinidade, precariedade ou má-fé.

A posse inicia-se com a cessação da violência ou da clandestinidade, consolidando-se após um ano e um dia de manutenção pacífica e ininterrupta, conforme o artigo 1.238 do Código Civil.

Quanto às causas impeditivas e suspensivas, "a lei considera obstado o nascimento da usucapião e, se a posse já se iniciou, sua marcha se interrompe enquanto durar a causa obstativa". Em outras palavras, tais causas estão relacionadas ao possuidor, interrompendo o prazo prescricional mesmo que a posse do bem esteja sendo exercida.

Não se trata de uma incapacidade para usucapir bens de determinadas pessoas, mas sim da falta de legitimação do possuidor para converter a posse em propriedade, devido à sua posição jurídica em relação a outras pessoas. Em resumo, a capacidade de possuir

não é suficiente; é necessária a legitimação adequada, como "a aptidão para a prática de determinado ato, ou para o exercício de certo direito, resultante não da qualidade da pessoa, mas de sua posição jurídica em face de outras pessoas".

O proprietário da coisa que pode ser usucapida não precisa ter legitimidade ou capacidade, desde que seja o titular. Ressalta-se que os incapazes podem sofrer os efeitos da usucapião, sendo responsabilidade de seus representantes legais evitar tal ocorrência.

Sendo assim, não se pode aplicar uma simetria perfeita entre a usucapião e a interrupção da prescrição, apesar de ambas poderem ser interrompidas em várias situações. A usucapião é um meio crucial para proteger o direito à moradia, conforme o artigo 6º da Constituição Federal de 1988, e não deve ser interrompida por medidas judiciais ou extrajudiciais sem o devido processo legal. É injusto que um direito tão fundamental seja frustrado por procedimentos que não garantem as garantias constitucionais da ampla defesa e do contraditório.

4.2.Dos Requisitos Reais

Um dos requisitos fundamentais para a usucapião é a chamada "res habilis" ou requisitos reais, que diz respeito à capacidade do bem ser objeto de aquisição por meio da usucapião. Em outras palavras, os requisitos reais estão relacionados aos bens e direitos que podem ser usucapidos, pois nem todas as coisas e direitos são passíveis de aquisição por usucapião.

Existem categorias específicas de bens que não podem ser usucapidos, como os bens públicos, que estão fora do comércio por sua própria natureza. Exemplos incluem o ar atmosférico, o mar alto e a luz solar. No entanto, quando se discute bens inalienáveis, é necessário analisar cuidadosamente o contexto envolvendo o bem. Por exemplo, no caso da usucapião de condomínio ou de bens herdados, é crucial considerar as circunstâncias específicas envolvidas.

É impossível adquirir por usucapião contra outros condôminos enquanto persistir o estado de indivisão, uma vez que não é permitida a usucapião de área incerta. Para que um condômino possa pleitear usucapião, é necessário que ele possua exclusivamente sobre a totalidade do bem, cessando assim o estado de comunhão. Esse raciocínio também se aplica à usucapião em favor de herdeiros, dado que a herança é um bem imóvel e indivisível até a partilha, conforme o princípio da saisine, havendo um condomínio entre os herdeiros até a divisão.

Apesar de certos bens estarem gravados com cláusula de inalienabilidade, há interpretações que defendem a possibilidade de usucapião, uma vez que este instituto representa uma forma de aquisição originária, sem qualquer relação jurídica com o proprietário anterior.

Por outro lado, os bens públicos não podem ser objeto de usucapião, conforme estabelecido expressamente pela Constituição Federal de 1988, nos artigos 183, § 3º, e 191, parágrafo único, e também pelo Código Civil de 2002, no artigo 102, que determinam que os bens públicos não estão sujeitos à usucapião. Esse entendimento foi reforçado pela Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal (STF), que estipula que os bens dominicais, assim como outros bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião desde a entrada em vigor do Código Civil.

Apenas os direitos reais sobre coisas suscetíveis de serem adquiridas por usucapião, como propriedade, servidões, enfiteuse, usufruto, uso e habitação, podem ser objeto deste instituto. Portanto, somente os bens do domínio particular são passíveis de usucapião, desde que se trate de coisa certa e determinada, sendo vedada a usucapião de bens públicos.

Portanto, a distinção entre bens públicos e particulares é fundamental para determinar a aplicabilidade da usucapião, com os bens públicos sendo excluídos dessa forma de aquisição por razões que envolvem a preservação do patrimônio coletivo e a dificuldade de fiscalização em áreas extensas.

4.3.Dos Requisitos Formais

Os requisitos formais para a usucapião variam conforme o tipo de usucapião pretendido em relação a um determinado bem. Alguns requisitos são comuns a todas as modalidades, como a posse e o transcurso do tempo, enquanto outros diferem conforme a modalidade escolhida, como o justo título e a boa-fé.

Como discutido no capítulo anterior, a propriedade representa o mais amplo direito sobre uma coisa, englobando os poderes de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa contra quem injustamente a possui. Nesse contexto, a posse, conforme a teoria de Ihering adotada no ordenamento jurídico brasileiro, refere-se ao exercício de qualquer dos poderes inerentes à propriedade. Assim, uma posse prolongada e qualificada, conforme os requisitos específicos, pode se transformar em domínio por meio da usucapião.

A posse é o poder que alguém exerce sobre uma coisa, mesmo que não seja o proprietário ou que o proprietário seja desconhecido. Essa relação é regulada pela lei e demonstra a intenção de exercer um direito que não necessariamente existe ou precisa ser comprovado.

Segundo o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em seu artigo 1.196:

“considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

No entanto, nem toda posse pode ser considerada para fins de usucapião. A posse *ad usucapionem* deve ser exercida com *animus domini* (intenção de dono), de forma mansa, pacífica, pública e contínua durante o lapso de tempo estipulado em lei.

A posse *ad usucapionem* é aquela que atende aos requisitos estabelecidos pelos artigos 1.238 a 1.242 do Código Civil, exercida pelo possuidor com a intenção de se tornar proprietário, o *animus domini*. Isso exclui a possibilidade de usucapião nos casos conhecidos como fâmulos da posse, conforme previsto no artigo 1.198 do Código Civil

de 2002, que se referem a pessoas que, devido à sua dependência em relação ao proprietário, exercem sobre a coisa um poder não próprio, mas dependente.

Além disso, a posse deve ser mansa e pacífica, sem interferência do proprietário legítimo ou de terceiros com interesse legítimo na propriedade. Se a posse for perturbada pelo proprietário que continua a reivindicar seu domínio, um dos requisitos essenciais para a usucapião estará ausente. A configuração da usucapião exige que o possuidor tenha exercido sua posse de forma exclusiva, sem resistência do proprietário ou de terceiros.

Além disso, a posse deve ser contínua, ou seja, sem interrupção. É crucial que o possuidor mantenha a posse de forma efetiva e protegida, sem intervalos, até o momento em que a ação de usucapião seja proposta. Segundo Carlos Roberto Gonçalves, "a mudança do possuidor para outro local não implica necessariamente o abandono da posse, se ele continuar agindo como o dono da coisa."

Para que o tempo exigido para a usucapião seja cumprido, o possuidor pode agregar sua posse à de seus antecessores, conforme o princípio da união das posses (*accessio possessionis*), desde que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do artigo 1.242, com justo título e de boa-fé, conforme estabelece o artigo 1.243 do Código Civil de 2002:

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.

Além disso, conforme estipulado pelo Enunciado nº 497 da V Jornada de Direito Civil, o prazo prescricional para a aquisição da propriedade pode ser completado durante o curso da ação de usucapião, salvo nos casos de má-fé processual do autor (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2012).

Sendo assim, a configuração de qualquer modalidade de usucapião requer a presença dos pressupostos fundamentais da posse pacífica, ininterrupta, com animus domini e o transcurso do lapso temporal legalmente previsto. Ademais, a posse de boa-fé e com justo título, conforme estabelecido pela lei, é restrita à espécie de usucapião ordinária. Em relação à posse de boa-fé, a distinção em relação à posse de má-fé reside no conhecimento ou não do vício pelo possuidor, conforme o artigo 1.201 do Código Civil de 2002.

Dessa forma, fica evidente que a usucapião envolve requisitos essenciais para a aquisição da propriedade, os quais variam conforme a modalidade do instituto aplicável.

5. AS IMPLICAÇÕES DA USUCAPIÃO NO BRASIL

As modalidades de usucapião têm implicações significativas tanto no contexto jurídico quanto no social no Brasil. A aplicação dessas modalidades influencia diretamente na regularização fundiária, na segurança jurídica e no acesso à propriedade para diversos grupos sociais.

A usucapião é uma ferramenta crucial para a regularização de áreas urbanas e rurais ocupadas irregularmente. Ela permite que pessoas que ocuparam terras de forma pacífica e contínua, por um período estabelecido em lei, adquiram legalmente a propriedade (Costa, 2023). Ao reconhecer a posse ad usucapionem como forma legítima de aquisição da propriedade, as modalidades de usucapião garantem segurança jurídica aos ocupantes. Isso permite que possam investir na melhoria e desenvolvimento das áreas ocupadas, sem o receio de serem desalojados no futuro.

A possibilidade de regularizar a propriedade por meio da usucapião reduz a incidência de litígios judiciais prolongados relacionados à posse de terra. Isso contribui para a desobstrução do sistema judicial, focando em questões prioritárias. A aplicação das modalidades de usucapião facilita o acesso à moradia e à terra para famílias de baixa renda e comunidades tradicionais que historicamente ocupam áreas sem documentação formal. Isso promove inclusão social e dignidade para essas populações.

A regularização fundiária por meio da usucapião contribui para reduzir a desigualdade social, permitindo que grupos marginalizados tenham acesso a direitos básicos de propriedade que muitas vezes lhes foram negados. A legalização das ocupações por meio da usucapião pode promover o desenvolvimento econômico local, incentivando investimentos em infraestrutura e serviços públicos nas áreas regularizadas

Apesar dos benefícios, o processo de usucapião pode ser complexo e exigir acompanhamento jurídico especializado, o que pode ser um obstáculo para grupos vulneráveis. Proprietários legítimos podem contestar processos de usucapião, especialmente em áreas valorizadas. Isso pode gerar conflitos e prolongar o processo de regularização. Para maximizar os benefícios sociais da usucapião, são necessárias políticas públicas eficientes que facilitem o acesso à informação, orientação jurídica e apoio técnico às comunidades envolvidas.

Sendo assim, as modalidades de usucapião desempenham um papel crucial no ordenamento jurídico brasileiro, proporcionando um meio legal para a regularização de terras ocupadas informalmente e promovendo inclusão social e desenvolvimento sustentável. No entanto, é fundamental enfrentar desafios como complexidade processual e resistência de proprietários para garantir que esses instrumentos atinjam seu potencial máximo de benefício social.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As modalidades de usucapião estabelecidas pelo Código Civil Brasileiro representam instrumentos jurídicos poderosos para a regularização fundiária e a promoção da justiça social no Brasil. Através dessas modalidades, indivíduos e comunidades que ocupam áreas sem título de propriedade podem adquirir legalmente o direito sobre esses imóveis, desde que atendidos os requisitos legais estabelecidos.

Ao longo deste trabalho, exploramos diversas modalidades de usucapião, cada uma com suas particularidades e exigências específicas. A usucapião ordinária, por exemplo, exige posse mansa, pacífica e contínua por 10 anos, aliada à boa-fé e a um justo título.

Já a usucapião extraordinária requer posse pelo mesmo período de tempo, porém de forma ininterrupta e sem necessidade de justo título ou boa-fé.

Além disso, discutimos a usucapião especial urbana, destinada a áreas urbanas de até 250m², onde o possuidor deve ter residido no imóvel por 5 anos ininterruptos e agir de boa-fé. A usucapião rural, por sua vez, beneficia ocupantes de áreas rurais que as explorem produtivamente por 5 anos. Ambas refletem a preocupação do legislador em adaptar o instituto da usucapião às realidades urbanas e rurais do país.

As implicações sociais dessas modalidades são significativas, proporcionando acesso à moradia digna e à terra para populações de baixa renda e comunidades tradicionais, contribuindo para a redução das desigualdades sociais e para o desenvolvimento local. No entanto, enfrentam desafios como a complexidade processual e a resistência de proprietários legítimos, o que demanda políticas públicas eficazes e apoio institucional para serem plenamente eficazes.

Portanto, as modalidades de usucapião do Código Civil Brasileiro não são apenas instrumentos jurídicos, mas também ferramentas essenciais para a promoção da justiça social e para a construção de um país mais inclusivo e equitativo, onde o direito à propriedade seja acessível a todos que cumpram os requisitos legais estabelecidos.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Samuel Pereira. **Usucapião e o direito fundamental à propriedade**. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: volume 4: coisas**. 4ª Edição. São Paulo: Saraiva Jur, 2019.