

USUCAPIÃO PARA LEIGOS

A usucapião (do latim *usucapio*: "adquirir pelo uso"; é uma forma originária de aquisição do direito de propriedade sobre um bem móvel ou imóvel em função de haver utilizado tal bem por determinado lapso temporal, contínua e incontestadamente, como se fosse o real proprietário desse bem.

Para que tal direito seja reconhecido, é necessário que sejam atendidos determinados pré-requisitos previstos em lei.

Usucapião é o direito de propriedade que pode ser adquirido em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência da utilização do bem por determinado tempo. Em caso de imóvel, qualquer bem que não seja público pode ser adquirido através da usucapião.

O caso mais comum nas ações de Usucapião é aquele em que a pessoa compra um imóvel e deixa de proceder com os trâmites legais para transferência da propriedade do bem para o seu nome.

Dessa forma, recorrem à Ação de Usucapião para obter para si a propriedade legítima sobre o imóvel, o que ocorrerá, caso todos os seus requisitos legais do procedimento sejam atendidos conforme determinado em lei.

De acordo com o Ministério das Cidades (Atual Ministério do Desenvolvimento Regional), com base em informações do Censo 2010, existem 18 milhões de domicílios urbanos ocupados irregularmente no Brasil, além, é claro dos imóveis rurais.

A usucapião é baseada, principalmente, no vigésimo terceiro item do artigo 5º da Constituição Federal Brasileira, que determina:

“XXIII – a propriedade atenderá a sua função social”.

Esse princípio defende que nenhuma propriedade privada deva ficar abandonada e sem um destino adequado, que dê àquela propriedade alguma função útil a alguém ou a sociedade.

Nesse sentido, verifica-se que a usucapião nada mais é do que uma forma originária de aquisição de imóvel, permitida por lei, tendo como objetivo atingir a função social da terra por aqueles que, atendendo a certos requisitos que garantem a estabilidade da propriedade.

Na legislação brasileira, a usucapião está prevista principalmente no Código Civil Brasileiro e na Constituição da República Federativa do Brasil.

Está previsto o direito à aquisição de direitos reais, entre eles o de propriedade, para bens móveis e imóveis, porém os imóveis públicos não são suscetíveis de aquisição da propriedade, embora outros direitos reais sejam possíveis. Vide o §3º do art. 183 e o parágrafo único do art. 191, tudo da Constituição Federal,^[1] o art. 102 do Código Civil^[2] e a Súmula nº 340^[3] do Supremo Tribunal Federa

Os pré-requisitos básicos para a aquisição do direito são:

1. A posse, por um determinado lapso de tempo, do bem móvel ou imóvel; e,
2. Que a posse seja contínua e ininterrupta.

USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

A doutrina jurídica brasileira identifica três modalidades de usucapião de bens imóveis, previstas na legislação:

1. Usucapião ordinária;
2. Usucapião extraordinária; e
3. Usucapião especial.

Ordinária

Prevista no Código Civil, a usucapião ordinária depende de justo título e de boa-fé. Ela é caracterizada pela posse que, cumulativamente, ocorra:

1. De maneira mansa e pacífica, ou seja, quando não há qualquer ação judicial que questione o direito de posse do bem almejado;
2. Ininterruptamente, ou seja, quando aquele que deseja possuir a propriedade de determinado bem permanece continuamente na posse do mesmo pelo tempo exigido em lei;
3. Sem oposição do proprietário; e
4. Por prazo igual ou superior a dez anos.

O prazo será reduzido de dez para cinco anos quando, comprovadamente, o possuidor houver adquirido o imóvel onerosamente, com registro cartorário da posse posteriormente cancelado pelo vendedor, e:

1. O possuidor houver realizado, no imóvel, investimentos de interesse econômico e social; ou
2. O possuidor houver estabelecido, no imóvel, a sua moradia habitual.

Extraordinária

Prevista no Código Civil, a usucapião extraordinária independe de justo título ou de boa-fé. É caracterizada pela posse que, cumulativamente, ocorra:

1. Posse com ânimo de dono;
2. Posse justa (não violenta, clandestina ou precária) e sem oposição — de maneira mansa e pacífica.
3. Ininterruptamente (continuamente); e

4. Por prazo igual ou superior a quinze anos.

O prazo será reduzido de quinze para dez anos quando o possuidor houver, comprovadamente:

1. Estabelecido, no imóvel, a sua moradia habitual; ou
2. Realizado, no imóvel, obras ou serviços de caráter produtivo.

Nessa modalidade, é possível requerer ao juiz que a usucapião ocorra por sentença declaratória, o que posteriormente poderá servir de título para o registro da propriedade (ou de outro direito real) no Cartório de Registro de Imóveis.

Especial

Espécie de usucapião baseada na ideia da função social da propriedade, em conformidade com o inciso XXIII, do artigo 5.º, da Constituição Federal de 1988.

É dividida em duas subespécies: a usucapião especial rural e a usucapião especial urbana.

Como leciona Caio Mário da Silva Pereira:

"As características fundamentais desta categoria especial de usucapião baseiam-se no seu caráter social. não basta que o usucapiente tenha a posse associada ao tempo. Requer-se, mais, que faça da gleba ocupada a sua morada e torne produtiva pelo seu trabalho ou seu cultivo direto, garantindo desta sorte a subsistência da família, e concorrendo para o progresso social e econômico".

Urbana

A usucapião especial urbana é subdividida em duas modalidades: individual e coletiva.

Individual

A usucapião urbana individual ocorre somente no caso de imóveis urbanos com área de até 250 metros quadrados. É necessário que o imóvel tenha sido ocupado para si próprio ou para abrigo de sua família e, ainda, que o indivíduo tenha tratado o imóvel como se dono fosse.

Não há exigência de justo título e presume-se a boa-fé, mas é exigido que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, e que a posse tenha ocorrido:

1. De maneira mansa e pacífica;
2. Ininterruptamente (continuamente);
3. Sem oposição do proprietário; e
4. Por prazo igual ou superior a cinco anos.

Individual por abandono de lar

Esta é uma nova modalidade de usucapião especial urbana individual. Ela incide sobre o imóvel que seja usado como lar de um casal de cônjuges ou companheiros, com ou sem filhos, mas que posteriormente seja abandonado por um dos cônjuges/companheiros e o outro cônjuge/companheiro permaneça no imóvel.

Essa usucapião foi incluída no Código Civil em 16 de junho de 2011 e, para que o cônjuge/companheiro que permaneceu no imóvel faça jus a essa usucapião, é necessário que a posse do imóvel aconteça:

1. De maneira mansa e pacífica;
2. Ininterruptamente (continuamente);
3. Com exclusividade, ou seja: sem que o ex-cônjuge, ex-companheiro ou outra pessoa compartilhe a propriedade do imóvel com o cônjuge/companheiro que permaneceu no imóvel;
4. Sem oposição do ex-cônjuge/companheiro; e
5. Por prazo igual ou superior a dois anos.

Coletiva

A usucapião urbana coletiva, prevista na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, ocorre somente no caso de imóveis urbanos com área superior a 250 metros quadrados. É necessário que o imóvel tenha sido ocupado por uma população de indivíduos de baixa renda, como se donos fossem, sem que seja possível identificar as respectivas áreas de cada possuidor, tendo todos destinado o imóvel para moradia deles e/ou de suas famílias.

Não há exigência de justo título e presume-se a boa-fé, mas é exigido que os possuidores não sejam proprietários de outros imóveis, urbanos ou rurais, e que a posse ocorra:

1. De maneira mansa e pacífica;
2. Ininterruptamente (continuamente);
3. Sem oposição do proprietário; e
4. Por prazo igual ou superior a cinco anos.

Rural

Com previsão legal na Lei da Usucapião Especial Rural, alterada posteriormente pelo artigo nº 191 da Constituição Federal de 1988, que por sua vez foi replicado pelo artigo nº 1.239 do Código Civil Brasileiro, essa modalidade de usucapião permite a aquisição por quem, mediante processo judicial e não sendo proprietário de outro imóvel rural ou urbano, possua, como se dono fosse, por cinco anos ininterruptos e sem oposição do proprietário, área rural de terra não superior a 50 hectares, desde que nela produza por seu trabalho ou de sua família e nela tenha sua moradia.

Não há exigência de justo título e presume-se a boa-fé.

USUCAPIÃO DE BENS MÓVEIS

Existem duas modalidades de usucapião de bens móveis.

É importante lembrar que à usucapião das coisas móveis também se aplica o disposto nos artigos 1.243 e 1.244 do Código Civil Brasileiro. Portanto, o indivíduo que solicita a posse de um bem móvel pode:

1. Acrescentar a posse dos seus antecessores à sua posse, para efeito de cômputo temporal, contanto que todas as posses tenham ocorrido de maneira contínua e pacífica; e
2. Também ser futuramente sujeitado à aplicação da usucapião, pois o novo dono está tão sujeito à usucapião quanto esteve o primeiro dono.

Ordinária

Prevista no Código Civil, a usucapião ordinária depende de justo título e de boa-fé.

Ela é caracterizada pela posse de bem móvel que, cumulativamente, ocorra:

1. De maneira incontestável;
2. Ininterruptamente (continuamente); e
3. Por prazo igual ou superior a 3 anos.

Extraordinária

Prevista no Código Civil, a usucapião extraordinária independe de justo título e de boa-fé.

Ela é caracterizada pela posse de bem móvel que, cumulativamente, ocorra:

1. De maneira incontestável;
2. Ininterruptamente (continuamente); e
3. Por prazo igual ou superior a 5 anos.

Extrajudicial

Com a alteração no Código de Processo Civil (CPC) Brasileiro, que passa a vigorar em 2016, passou a se permitir a usucapião extrajudicial ou administrativo, ou seja, fora da Justiça, em cartório.

Referências

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Acesso em 3 de novembro de 2013.

BRASIL. Código Civil - Lei Federal Ordinária nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Acesso em 3 de novembro de 2013.

BRASIL. STF. Súmula nº 340, de 13 de dezembro de 1963. Acesso em 3 de novembro de 2013.

BRASIL. Estatuto da Cidade - Lei Federal Ordinária nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Acesso em 3 de novembro de 2013.

BRASIL. Lei da Usucapião Especial Rural - Lei Federal Ordinária nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Acesso em 3 de novembro de 2013.

«Usucapião em cartório - Advogado em Fortaleza». Advogados em Fortaleza | Alcântara Advogados Associados. Consultado em 28 de outubro de 2015

PORTUGAL. Código Civil Português. Acesso em 3 de novembro de 2013.

PORTUGAL. Constituição da República Portuguesa. Acesso em 3 de novembro de 2013.

Bibliografia

VENOSA, Sílvio de Salvo (2006), Direito civil: direitos reais, ISBN 85-2244280-0 6a ed. , São Paulo: Atlas.

DINIZ, Maria Helena (2008), Curso de Direito Civil Brasileiro, São Paulo: Saraiva, pp. 317–8.