



**DIREITO
PRIVADO**

Usucapião Urbana e o Estatuto da Cidade: Breve estudo comparativo com as demais modalidades de usucapião

Gabriela Maria Negreiros Albuquerque¹

Sumário: I. Requisitos Gerais. II. Modalidades. III. Usucapião Urbana Individual no Estatuto da Cidade. IV. Usucapião Urbana Coletiva no Estatuto da Cidade. V. Conclusão e Quadro Sinótico. VI Referências bibliográficas.

Resumo: A regularização fundiária no Brasil sempre foi um grande problema, não raro acompanhado do mau uso da propriedade. Desse modo, a usucapião revela-se como importante instrumento para regularizar situações fáticas consolidadas e proporcionar o devido cumprimento da função social da propriedade, conforme exigido pela Constituição de 1988.

Nesse sentido, o advento do Estatuto da Cidade viabilizou não apenas essa formalização, mas também a consagração do direito à moradia e o acesso a serviços públicos essenciais por populações carentes num contexto de expansão desordenada das regiões metropolitanas brasileiras.

Destarte, o presente trabalho objetiva realizar um estudo comparativo entre as modalidades de usucapião de bem imóvel previstas no ordenamento com o escopo de detectar a relevância e a peculiaridade das espécies previstas no Estatuto da Cidade.

Abstract: The land regularization in Brazil has always been a big issue, often accompanied by the improper use of the property. Thus, the adverse possession is revealed as an important instrument to regularize consolidated factual situations and provide the proper fulfillment of the social function of property, as required by the 1988 Constitution.

In this sense, the advent of the City Statute made possible not only

¹ Advogada, bacharel em Direito pela Universidade Federal Fluminense, pós-graduanda (*lato sensu*) em Direito Constitucional pela Universidade Candido Mendes.

this regularization but also the consecration of the right to housing and access to essential public services for needy populations in a context of uncontrolled expansion of Brazilian metropolitan regions.

Thus, this paper aims to conduct a comparative study between the modalities of adverse possession of immovable properties provided in Brazilian laws, with the aim of detecting the relevance and the peculiarity of the species contained in the City Statute".

INTRODUÇÃO

A usucapião é um instituto demasiado antigo que já era previsto no direito romano através da Lei das Doze Tábuas². A definição de usucapião constante no Digesto é, *ipsis litteris*: “*Usucapio est adiectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti.*”, em tradução livre, “A usucapião é adquirida através da continuidade da posse por tempo determinado em lei.”³

Em relação à etimologia da palavra "usucapião" a mesma se relaciona a dois termos em latim, quais sejam, "usu" acrescido de "capio" ou "capiōnis", sendo estas palavras femininas significando aquisição, tomada, ocupação. Assim, usucapião é a aquisição precedida do uso.⁴ Nota-se, portanto, que a definição do referido instituto, de modo geral, permanece o mesmo, pois os dois elementos principais que o ensejam continuam sendo a posse e o tempo.

Nesse sentido, encontramos na abalizada doutrina de Cristiano Farias e Nelson Rosenvald a seguinte conceituação: “*A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais*

² A Lei das Doze Tábuas, ou *Lex XII Tabularum*, foi a primeira reunião de leis do Direito Romano, sendo responsável por sua origem e pela organização de todo o império. Por esse motivo pode ser entendida como uma espécie de Constituição da República Romana. (GONÇALVES, Antonio Baptista. **Quando os avanços parecem retrocessos**. Barueri: Editora Manole Ltda, 2008, p. 6)

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Insituições de Direito Civil. V. 4. Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p.137.

⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 258.

requisitos legais.”⁵.

Destrinchando o conceito supramencionado, a usucapião se caracteriza por ser um modo originário de aquisição da propriedade por inexistir qualquer relação de direito real ou obrigacional entre o proprietário e aquele que exerce a posse do bem. Em verdade, a perda da propriedade ocorre contra a vontade do proprietário, e não por contrato ou acordo entre as partes⁶.

Ademais, a posse deve ser exercida por um período significativo de tempo, demonstrando a inércia do proprietário frente à lesão ao seu direito. No Código Civil o menor prazo estabelecido é de 2 (dois) anos, referente à usucapião por abandono do lar, prevista no art. 1.240-A, e o maior prazo é de 15 (quinze) anos, referente à usucapião extraordinária prevista no art. 1.238. As espécies de usucapião de bem imóvel e suas características serão estudadas com mais detalhes nos capítulos que seguem.

Os requisitos legais, por sua vez, compreendem tanto as exigências genéricas, comuns a todas as modalidades de usucapião, quanto as específicas de cada modalidade. Através da análise dos requisitos específicos é que se pode diferenciar e identificar as hipóteses de aplicabilidade de cada tipo de usucapião.

No que tange ao fundamento sobre o qual se assenta a usucapião, este pode ser resumido tanto sobre o aspecto do princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII/CF) quanto sobre o aspecto da segurança e estabilidade da propriedade.⁷ Em relação ao tema, assevera o doutrinador Flávio Tartuce que

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2010, p. 273

⁶ Caio Mário adota um posicionamento divergente, afirmando que a usucapião seria uma modalidade de aquisição derivada. Isto porque o fato do bem ter um dono, mesmo que não exerça a posse do mesmo, elimina a possibilidade de se considerar que o bem não possuía dono (*res derelictae*). O douto autor apresenta apenas uma ressalva no tocante à transmissão do bem, a qual se dá involuntariamente, o que poderia afastar a sua classificação como derivada. (PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2008, op.cit., p. 139). No entendimento de Carlos Roberto Gonçalves faz mais sentido classificar como aquisição originária os casos em que inexistir nexo causal entre a aquisição e a situação jurídica precedente do bem.(GONÇALVES, Carlos Roberto, op cit., p. 254-255.). A discussão sobre a modalidade de aquisição da usucapião é importante haja vista que surte efeitos em relação ao ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel), que apenas poderá ser cobrado se a usucapião for entendida como modo de aquisição derivado.

⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.258.

"Pode-se afirmar que a usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se pode mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião."⁸

De fato, dada a característica histórica peculiar nacional de concentração da propriedade, resultando em inúmeros latifúndios, somada à grande irregularidade quanto ao registro imobiliário, o instituto da usucapião não apenas confere direitos a quem realmente exerce a função social da propriedade, mas também permite a consolidação legal da aquisição da propriedade.

O presente estudo objetiva, portanto, realizar uma análise comparativa sintética de cada uma das modalidades de usucapião de bem imóvel previstas no ordenamento, ponderando sobre seus aspectos mais relevantes a partir de pesquisas doutrinárias e jurisprudenciais.

Nesse diapasão, ao final do trabalho depreender-se-ão a relevância e os benefícios trazidos pelas modalidades mais recentes de usucapião disciplinadas no Estatuto da Cidade, tanto em termos de política urbana quanto em termos de cumprimento da função social da propriedade e promoção da dignidade humana.

Face ao exposto, é possível ingressar no exame dos requisitos gerais da usucapião. Desse modo, será possível compreender quais condições são indispensáveis em todas as modalidades para que o possuidor possa usucapir um bem imóvel.

I. Requisitos Gerais

Existem elementos essenciais a todas as modalidades de usucapião que devem ser observados para pleiteá-la. Por motivos didáticos, convém separar os requisitos gerais em cinco grandes eixos temáticos aos quais estão relacionados: bem apto a ser usucapido, características da posse, boa-fé, justo título e tempo.

⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 4 - Direito das Coisas**. São Paulo: Método, 2014, *ebook*, p. 326.

1.1 Bem Apto a Ser Usucapido

No que tange aos bens que podem ser objeto de usucapião, mister destacar que nem todos os bens possuem essa qualidade. Assim, sobre este tema incidem duas vedações à usucapião, sendo uma relacionada aos bens inalienáveis e outra aos bens públicos, os quais, por sua vez, são espécies de bens inalienáveis.

Segundo o regramento do Código Civil de 1916 havia uma categoria de bens denominada "coisas fora de comércio", abrangendo tanto aqueles insuscetíveis de alienação quanto os legalmente inalienáveis. Essa classificação não é verificada no Código Civil vigente, o qual se limitou a mencionar em dispositivos esparsos a existência de bens inalienáveis e a classificar os bens alienáveis como consumíveis em seu artigo 86. Assim, hoje são considerados como bens fora de comércio aqueles que são inalienáveis⁹.

Nesse passo, há dois tipos de bens inalienáveis. O primeiro diz respeito aos bens naturalmente indisponíveis, isto é, aqueles em abundância no universo e que não podem ser apropriados pelo homem, como a luz e o ar atmosférico. Os bens legalmente indisponíveis, por sua vez, são os que em virtude de determinação legal não podem ser transferidos, como os bens públicos e de incapazes.¹⁰

Cumprido destacar que há certa discussão doutrinária em relação aos bens indisponíveis pela vontade humana (como nos bens deixados em testamento ou doados com cláusula de inalienabilidade). Para alguns a inalienabilidade por ato de vontade não tem o efeito de afastar a usucapião, enquanto outros não admitem a usucapião nessa hipótese. O Superior Tribunal de Justiça alinhou-se à primeira corrente, conforme ementa abaixo transcrita:

DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM GRAVADO COM CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE. AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO.

⁹ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 330.

¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 277.

Na linha dos precedentes desta Corte, a existência de cláusula de inalienabilidade não obsta o reconhecimento do usucapião, uma vez tratar-se de modalidade de aquisição originária do domínio.

(STJ. Resp 207167/RJ. Min. Rel. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 21/06/2001.)

Em relação aos bens públicos a Constituição é expressa ao vedar a usucapião dos mesmos em seus art. 183,§3º e 191,parágrafo único. A mesma previsão pode ser encontrada no art. 102/CC e na Súmula 340 do STF editada ainda durante a vigência do Código Civil de 1916¹¹.

Apesar disso, alguns autores defendem a possibilidade de usucapir bens públicos quando estes não cumprirem sua função social, aduzindo que a Constituição não os isentou desse dever. Por ser uma tese minoritária esta ainda não é aceita pelos tribunais, mas apresenta uma reflexão relevante que poderá ao longo do tempo resultar em alguma modificação na doutrina e jurisprudência¹².

Cumprir destacar que o STJ já reconheceu reiteradamente a possibilidade de se usucapir bem pertencente à sociedade economia mista visto que este não se enquadra na categoria de bens públicos¹³.

1.2 Características da Posse

Para ensejar a usucapião, a posse deve preencher determinados requisitos, quando então poderá ser compreendida como posse *ad usucapionem*. Trata-se portanto de uma posse específica.

O primeiro dos requisitos é o *animus domini*, que pode ser caracterizado como o elemento psíquico referente à vontade de se tornar dono da coisa. Essa condição pode ser constatada na lei ao exigir-se que o usucapiente possua o bem "*como seu*"¹⁴¹⁵. Desta feita,

¹¹ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 367.

¹² GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 280.; TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 369.

¹³ Ver: STJ. REsp 37906/ES. Min. Rel. Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 29/10/1997.; STJ. REsp 120702/DF. Min. Rel. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 28/06/2001.; STJ. REsp 647357/MG. Min. Rel. Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 19/09/2006.

¹⁴ Ver art. 1238, 1239 e 1240 do Código Civil, por exemplo.

pontua Carlos Roberto Gonçalves que:

"[...] Não tem ânimo de dono o locatário, o comodatário, o arrendatário e todos aqueles que exercem posse direta sobre a coisa, sabendo que não lhe pertence e com o reconhecimento do direito dominial de outrem, obrigando-se a devolvê-la."¹⁶

Sobre o tema transcrevem-se dois julgados oriundos do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e do Rio de Janeiro, respectivamente:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. REQUISITOS. POSSE. ANIMUS DOMINI. AUSÊNCIA DE PROVA. IMPROCEDÊNCIA.

O exercício de posse com o ânimo de ter a coisa como sua, é requisito indispensável à aquisição da propriedade por usucapião, sendo que, não demonstrado tal requisito, a improcedência do pedido se impõe.

(TJMG. Apelação 10384020153274001. Des. Rel. Luiz Carlos Gomes da Mata, Décima Terceira Câmara Cível, julgado em 30/05/2014.)

DIREITO CIVIL E CONSTITUCIONAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS. Ação de usucapião. Sentença de improcedência. Autores, que não lograram comprovar o animus domini pelo lapso temporal necessário à prescrição aquisitiva. Incidência do artigo 550, do Código Civil de 1916. Requisitos necessários indemonstrados. Réu que anexa documentos hábeis a demonstrar o seu domínio sobre o imóvel objeto da lide. Recurso a que se nega seguimento, na forma do caput do artigo 557, do Código de Processo Civil.

(TJRJ. Apelação 0004719-34.2003.8.19.0028. Des. Rel. Denise Levy Tredler, Vigésima Primeira Câmara Cível, julgado em 12/03/2015.)

Assim, resta claro que aquele que não tiver *animus domini* não poderá usucapir o bem, pois trata-se de elemento indispensável para reconhecimento da usucapião.

Como segundo elemento para configurar a posse *ad usucapionem* há a exigência de que esta seja mansa e pacífica. Significa que a posse deve ser exercida sem qualquer oposição de quem tenha legítimo interesse, isto é, o proprietário¹⁷.

Destarte, caso o proprietário intente qualquer medida judicial para obstar a posse, esta não mais poderá ser considerada como *ad usucapionem*¹⁸. Em relação à oposição do proprietário, observem-se os seguintes julgados do Tribunal de Justiça de Pernambuco e do Tribunal de Justiça de São Paulo:

¹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil - Vol. IV**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 236, *ebook*.

¹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto, *op. cit.*, p. 282.

¹⁷ TARTUCE, Flávio, *op. cit.*, p. 331.

¹⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto, *op. cit.*, p. 283.

APELAÇÕES CÍVEIS - LOCAÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - AUSÊNCIA DE PROVA ACERCA DO ALEGADO COMODATO POR PRAZO INDETERMINADO - USUCAPIÃO - AUSÊNCIA ANIMUS DOMINI - DEMORA DO LOCADOR EM TOMAR AS PROVIDÊNCIAS JUDICIAIS CABÍVEIS CONTRA O LOCATÁRIO INADIMPLENTE - IRRELEVÂNCIA - LOCADOR PODERIA TER SE UTILIZADO DOS MECANISMOS LEGAIS A FIM DE GARANTIR O ADIMPLEMTO DE SUA OBRIGAÇÃO - AÇÃO DE DESPEJO JULGADA PROCEDENTE - AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA PREJUDICADA - RECURSOS IMPROVIDOS - DECISÃO UNÂNIME.

1. Restou provado nos autos a relação locatícia estabelecida entre os litigantes, mediante cópia do contrato de locação (fl. 18) e recibo de aluguel acostado à fl. 61 pelo próprio réu, dando conta que a posse do Sr. Edilson sobre o imóvel em questão decorre de contrato de locação.

2. Em que pese a tese levantada pelo apelante de que detém a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel há mais de 10 anos, sem que o locador, por si ou seu espólio, oferecesse qualquer resistência à ocupação, não tem qualquer fundamento, haja vista que o mesmo tinha ciência da propositura da ação de despejo por falta de pagamento pelo espólio decorrente de um débito reconhecido pelo próprio réu em sua contestação (fl.48).

3. Ademais, a simples demora do locador em tomar as providências judiciais cabíveis contra o locatário inadimplente não transforma o contrato de locação em comodato, mormente quando se observa que o locador já se socorreu do judiciário objetivando compelir o locatário ao cumprimento da obrigação.

4. Outrossim, também não justifica o argumento do apelante de que houve recusa no recebimento dos aluguéis pelo locador, pois como bem asseverou o magistrado "a quo" na sentença, "primeiro porque o réu não faz prova dessa recusa e segundo porque, ainda que houvesse essa comprovação, tal atitude não justificaria o não pagamento do aluguel, uma vez que o demandado poderia ter se utilizado dos mecanismos legais para garantir o adimplemento de sua obrigação, o que não fez" (fl. 191).

5. Ou seja, a simples recusa no recebimento do aluguel, ainda que comprovada, não é argumento capaz de justificar a falta de pagamento por parte do locatário, bem como o fato de residir no imóvel por mais de 10 anos sem pagar aluguel implica na transformação da natureza da relação, assumindo contornos de comodato.

6. Isso porque tal alegação do apelante constitui fato impeditivo do direito do autor e, como tal, deve ser provado por quem o alega, nos termos do art. 333, II do CPC, o que não ocorreu.

7. Assim, confirmada a natureza locatícia da relação, tem-se que o réu, não tendo demonstrado o pagamento dos aluguéis, como não poderia deixar de ser, ficou sujeito ao despejo, bem decretado pela sentença e ora confirmado, bem como à condenação de pagar os locativos e demais acessórios inadimplidos.

8. Recursos improvidos à unanimidade de votos.

(TJPE. Apelação 3356625/PE. Des. Rel. Bartolomeu Bueno, Terceira Câmara Cível, julgado em 04/03/2015. Grifos Meus.)

USUCAPIÃO - JULGAMENTO ANTECIPADO CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURAÇÃO.PREENCHIMENTO SATISFATÓRIO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MEDIANTE A USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA INOCORRÊNCIA ATOS JUDICIAIS PRATICADOS DURANTE O EXERCÍCIO DA POSSE QUE REVELAM CONDUTA ATIVA DO PROPRIETÁRIO OPOSIÇÃO RECONHECIDA IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP. Apelação 0107400-60.2006.8.26.0100. Des. Rel. Neves Amorim, Segunda Câmara de Direito Privado; julgado em 27/05/2014. Grifos Meus)

Da leitura das ementas supratranscritas cumpre destacar que a oposição deve ser realizada durante o exercício da posse e antes da consumação do prazo da usucapião, caso contrário não poderá surtir nenhum efeito.

Por fim, a posse deve ser exercida de forma contínua e duradoura. O possuir não pode, portanto, exercer a posse com intervalos, sendo necessário conservar o bem até ajuizar a ação de usucapião. A interrupção da posse faz com que o prazo para a usucapião seja reiniciado, sem que se possa somar o período de tempo anterior à interrupção¹⁹.

Ainda, mister destacar que por força do art. 1.244/CC aplicam-se ao possuidor para fins de usucapião o disposto nos arts. 197 a 206/CC sobre as causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição em relação ao devedor²⁰.

No que concerne ao requisito da continuidade, cumpre esclarecer que o Código Civil permite a chamada "*accessio e successio possessionis*" em seu artigo 1.243 c/c 1.207. Significa, pois, que ao usucapiente é permitido somar à sua posse a de seus antecessores, o que pode ocorrer por ato *inter vivos* (como um contrato de compra e venda por exemplo) ou *causa mortis* (por falecimento do então possuidor aos seus herdeiros ou legatários).²¹

Importante pontuar que na sucessão universal (*successio possessionis*), onde se transfere uma universalidade de direitos, é obrigatório que o sucessor continue a posse de seu antecessor, inclusive com seus vícios e virtudes. Já na sucessão singular (*accessio possessionis*), onde se transfere um bem específico, a soma das posses é uma faculdade que pode ou não ser exercida pelo sucessor.²²

Por fim, cumpre grifar que a *accessio possessionis* não pode ser aplicada à usucapião especial urbana e rural em virtude do tratamento peculiar conferido pela Constituição a essas modalidades. Contudo, na usucapião especial urbana há uma exceção prevista no art. 9º, §3º do Estatuto da Cidade, o qual permite a acessão quando o herdeiro legítimo já estiver residindo

¹⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 283.

²⁰ Idem.

²¹ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 332.

²² PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, p. 236.

no imóvel no momento da abertura da sucessão²³.

Uma vez analisados os elementos relativos às características da posse, cabe prosseguir o estudo referente aos requisitos gerais para a usucapião.

1.3 Boa-Fé e Justo Título

A boa-fé e o justo título são características autônomas, porém intimamente interligadas e por isso faz-se oportuno tratar de ambas em um mesmo item. Enquanto o justo título é o ato externo motivador e justificador da boa-fé, esta resulta da convicção de que o título efetivamente transferiu a propriedade da qual se tem a posse.²⁴

O requisito referente à boa-fé se relaciona ao fato de que o possuidor ignora o vício ou obstáculo à aquisição da coisa. Portanto essa ignorância deve ser escusável, de modo que qualquer outra pessoa na situação do possuidor acreditasse ampla e integralmente em seu direito.²⁵

Considerando que a boa-fé é um elemento psíquico, o que torna custosa sua verificação, o Código Civil adota a presunção relativa (*iuris tantum*) de boa-fé em relação àquele que tenha justo título ou ainda até que as circunstâncias façam presumir a má-fé do possuidor, conforme art. 1.201, parágrafo único e 1.202²⁶:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Da leitura dos dispositivos é imperioso grifar que a lei pode prever exceções onde não

²³ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 333.

²⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, p. 248.

²⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 292.

²⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, p. 248.

se admite a presunção relativa de boa-fé, sendo também possível afastar essa presunção decorrente de justo título com apresentação de prova em contrário.

Em relação ao justo título, conforme lecionado por Carlos Roberto Gonçalves, este pode ser entendido como "[...] o que seria hábil para transferir o domínio e a posse se não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão."²⁷. Por isso, o justo título faz com que o possuidor realmente acredite que houve a efetiva transferência do domínio, passando a ser seu dono²⁸.

Existia certa discussão a respeito da necessidade de o justo título estar registrado no cartório do registro imobiliário. No entanto não seria razoável fazer tal exigência uma vez que o justo título apenas em tese poderia transmitir o domínio, posto ausente algum de seus requisitos para que fosse considerado sem vícios²⁹.

Esse entendimento de que não é necessária a transcrição do título em registro imobiliário pode ser verificado jurisprudencialmente, inclusive no Superior Tribunal de Justiça (STJ):

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. JUSTO TÍTULO. SÚMULA N. 84-STJ. POSSE. SOMA. PERÍODO NECESSÁRIO À PRESCRIÇÃO AQUISITIVA ATINGIDO.

I. Ainda que não passível de registro, a jurisprudência do STJ reconhece como justo título hábil a demonstrar a posse o instrumento particular de compromisso de compra e venda. Aplicação da orientação preconizada na Súmula n. 84.

II. Se somadas as posses da vendedora com a dos adquirentes e atuais possuidores é atingido lapso superior ao necessário à prescrição aquisitiva do imóvel, improcede a ação reivindicatória do proprietário ajuizada tardiamente.

III. Recurso especial conhecido e provido

(STJ. REsp 171204/GO. Min. Rel. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 26/06/2003.)

APELAÇÃO - AÇÃO USUCAPIÃO - CARÊNCIA DE AÇÃO - FALTA DE INTERESSE DE AGIR - EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - NÃO REGISTRADO NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RECURSO PROVIDO.

Se a recorrente não é proprietária do imóvel reclamado, e apenas o possui em virtude do contrato de compra e venda não registrado no Serviço de Registro de Imóveis

²⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 288.

²⁸ Idem.

²⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, p. 248

competente, não há que se falar em carência de ação por falta de interesse de agir no manejo da ação de usucapião, mormente se a uma análise perfunctória aparentar possuir o imóvel pelo lapso temporal necessário a prescrição aquisitiva, bem como possuir justo título. Diante da previsão legal para o pleito da ação de usucapião pelo possuidor com fins de ver reconhecida a sua propriedade, nos termos do art. 1.241, do Código Civil de 2002, a existência de mero contrato de compra e venda sem registro não é capaz, por si só, de ensejar falta de interesse de agir do autor. (TJMG. Apelação 100240609876580011. Des. Rel. Marcelo Rodrigues, julgado em 09/04/2008.)

ACÇÃO DE USUCAPIÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO EM RAZÃO DA CONSTATAÇÃO DE IRREGULARIDADES NO DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL E QUANTO AO ESTADO CIVIL DOS ALIENANTES. IRRELEVÂNCIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO ANULADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP. Apelação 9134262-94.2001.8.26.0000 . Des. Rel. Celina Dietrich e Trigueiros Teixeira Pinto, Primeira Câmara de Direito Privado B, julgado em 22/06/2009.)

Do mesmo modo, a desnecessidade de registro do justo título também ficou consignada no Enunciado 86 da I Jornada de Direito Civil do CJF (Conselho da Justiça Federal) o qual prevê que "*A expressão “justo título” contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.*".

Necessário registrar por ora que o requisito da boa-fé e do justo título é exigível apenas na usucapião ordinária, a qual será estudada com detalhes em item a frente. Com isso, encerra-se a análise dos requisitos gerais para a usucapião, cabendo adentrar no exame comparativo de suas modalidades.

II. Modalidades

No presente capítulo serão estudadas as modalidades que previstas no Código Civil, reservando-se a um capítulo próprio as usucapiões criadas pelo Estatuto da Cidade, quais sejam, a usucapião urbana coletiva e individual.

Convém desde logo esclarecer que a usucapião familiar, prevista no art. 1240-A/CC, apesar de não estar disciplinada no referido Estatuto, será estudada no capítulo a ele pertinente por guardar semelhanças com a usucapião urbana individual.

2.1 Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária já era prevista no Código Civil de 1916 em seu art. 550, quando, de início, o tempo efetivo de posse exigido era de 30 (trinta) anos. Contudo, com o advento da Lei nº 2.437/55 houve uma redução do prazo, que passou a ser de 20 (vinte) anos.³⁰

No Código Civil de 2002 essa modalidade é regulada no art. 1.238, o qual efetuou nova redução do prazo que será de 15 (quinze) anos ou, uma vez preenchidos os requisitos especiais do parágrafo único, 10 (dez) anos. Vejamos:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Destarte, o dispositivo deixa claro que bastam 15 (quinze) anos de posse, ou, no caso do parágrafo único, 10 (dez) anos. Em relação aos atos possessórios, Caio Mário esclarece que não é preciso que o indivíduo realize pessoalmente os atos possessórios, os quais poderão ser efetivados por intermédio terceiros, prepostos ou empregados³¹.

A condição especial prevista no parágrafo único é também chamada de “posse-trabalho” e constitui um benefício a quem fixe sua moradia no imóvel ou nele realize obras ou serviços de caráter produtivo. Destarte, estariam sendo observados o direito à moradia e a função social da propriedade, respectivamente.³² Por esse motivo o legislador diminuiu o prazo para esses casos específicos.

Ainda, tanto na usucapião por posse trabalho quanto na usucapião extraordinária comum do *caput*, a posse deve ser mansa, pacífica e ininterrupta, devendo o possuidor ter

³⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2008, op. cit., p. 144.

³¹ Ibidem., p.145.

³² FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p. 287.

animus domini. Oportuno lembrar que esses requisitos foram analisados com detalhes no capítulo anterior.

Cabe também atentar para o fato de que o simples pagamento de tributos não é apto a comprovar o exercício da posse nem muito menos a ensejar a configuração da posse trabalho³³. Nesse sentido têm decidido os tribunais:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL. FALTA DE PROVA A RESPEITO DA POSSE AD USUCAPIONEM EXERCIDA.

O autor não edificou no imóvel e tampouco demonstrou o proveito que a coisa supostamente lhe traz, sendo certo que o pagamento de tributos, por si só, não configura ato de posse. A posse se identifica juridicamente com o poder de fato que a pessoa tem sobre a coisa, não traduzido necessariamente em atos físicos e materiais. Esta é a velha lição de IHERING, que afirmava que a posse não é o poder físico sobre a coisa, mas a exteriorização da propriedade, ou seja, a destinação que o possuidor dá à coisa como dono e que revela o poder que ele tem sobre ela. Das provas juntadas aos autos não se vê atos de exteriorização da propriedade e, por isso, a sentença que julgou improcedente o pedido, decidiu corretamente a lide. Sentença de improcedência do pedido mantida. Recurso não provido.

(TJSP. Apelação 00030868520068260028. Des. Rel. Carlos Alberto Garbi, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, julgado em 1/03/2015.)

APELAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL. USUCAPIÃO COMPROVADA. 1. Se os possuidores, de forma mansa e pacífica, ocupam o imóvel como residência por período superior a cinco anos, é irrelevante, para o reconhecimento do direito, que declinem, na peça de defesa, a modalidade da usucapião. Basta que provem o fato, como o fizerem por meio de testemunhas. Consoante destacado pelo douto sentenciante, "Nos termos do art. 183, da Constituição da República, é bastante que o possuidor utilize o imóvel como moradia e não para atividade diversa, fato em relação ao qual não há controvérsia, não se exigindo boa-fé ou justo título". 2. Quanto ao IPTU, é certo que posse é o exercício de fato de um ou de alguns dos poderes inerentes ao domínio, de forma que o pagamento de tributo não é elemento, por si só, capaz de comprovar o exercício da posse ou ato capaz de indicar oposição à posse de outrem, como pretende o autor/apelante. Além disso, o imóvel é hábil a ser adquirido por usucapião, porquanto não se trata de bem público. 3. Recurso não provido

(TJRJ. Apelação 0019391-46.2005.8.19.0038. Des. Rel. Jacqueline Montenegro, Décima Quinta Câmara Cível, julgado em 07/10/2014.)

Em relação à usucapião extraordinária comum, conforme entendimento doutrinário de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, não se faz necessário que o possuidor habite o imóvel, sendo suficiente que ele exerça e exteriorize o poder de fato sobre a coisa, como se proprietário fosse.³⁴

³³ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 260.

³⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p.286-287

Destaque-se que na usucapião extraordinária o justo título e a boa fé são dispensados³⁵, e, caso existam, serão utilizados apenas para enfatizar a prova. Assim, a boa-fé e justo título não são presumidos, mas totalmente dispensados pelo legislador.³⁶

Por fim, a sentença proferida pelo juiz será de caráter declaratório, pois a situação jurídica, qual seja, a propriedade da coisa, já existia antes mesmo de ser levada ao juízo (desde que os requisitos exigidos pela lei estivessem preenchidos). Uma vez que a sentença seja levada ao Cartório de Registro de Imóveis, a sentença fará coisa julgada com efeito *erga omnes*, restando provada a propriedade do adquirente.³⁷

2.2 Usucapião Ordinária

A presente modalidade está prevista no art. 1.242 do Código Civil que segue:

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.

Observa-se que a posse deverá ser exercida nos mesmos moldes da usucapião extraordinária. A diferença reside no fato de que na modalidade ordinária serão exigidos tanto o justo título quanto a boa-fé.

Em relação ao tempo o prazo será de 10 (dez) anos para o previsto no *caput* e de 5 (cinco) anos em caso de aquisição onerosa com base no registro público que tenha sido posteriormente cancelado.³⁸ Para essa situação específica, exige-se que o possuidor tenha

³⁵ No Código Civil de 1916, o art. 500 aduzia que o justo título e a boa-fé eram presumíveis. No mesmo sentido, a Lei nº 2.437/55 também falava em presunção, só ocorrendo a dispensa no Código Civil em atual vigência. Para mais informações históricas ver: PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, op. cit., p. 243-244.

³⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 260.

³⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2008, op. cit., p.148.

³⁸ De acordo com o Código Civil de 1916, o tempo era mensurado de acordo com o critério legal da ausência do proprietário no município em que estava situado o bem. Caso ele se encontrasse presente, o prazo era reduzido para 10 (dez) anos, se ausente, o prazo era majorado para 20 (vinte) anos. Esse último prazo foi alterado pela Lei

fixado residência no imóvel ou nele tenha realizado investimentos de interesse socioeconômico.

Quanto à realização de investimentos de interesse socioeconômico registra Caio Mário certa preocupação, posto que sua aferição fica subordinada ao exame subjetivo do juiz dada a ausência de previsão de qualquer parâmetro objetivo a esse respeito³⁹.

Ao seu turno, Flávio Tartuce ao tratar do registro de título posteriormente cancelado defende que este requisito deveria ser dispensável, sendo essencial apenas a posse qualificada pela função social⁴⁰. Em que pese o parecer do respeitável doutrinador, a jurisprudência não coaduna com esse entendimento, seguindo a literalidade do parágrafo único do art. 1.242:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. POSSE QUALIFICADA. PRAZO LEGAL. NÃO IMPLEMENTADO. Ajuizamento de ação de usucapião ordinária com fundamento no parágrafo único do art. 1.242 do CPC. Ausência de registro imobiliário posteriormente cancelado. Possibilidade de enquadramento na modalidade geral de usucapião ordinária, conforme preconizado no caput do art. 1.242 do CPC. Todavia, na hipótese vertente, não houve o transcurso do período mínimo de posse, de dez anos, para implementação da prescrição aquisitiva. Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.
(TJRS. Apelação 70054990247. Des. Rel. Nelson José Gonzaga, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 22/08/2013)

USUCAPIÃO – Requisitos não preenchidos Art.1.242 e parágrafo do CC Prazo prescricional decenal não observado Para que haja a minoração do prazo prescricional, faz-se necessária a existência de registro cancelado, seja por vício substancial e formal no título, seja por vícios do próprio mecanismo do registro Usucapião constitucional Destinado a terrenos com áreas nunca superiores a 250 m² O imóvel usucapiendo apresenta a área total de 800 m². A usucapião é modo de aquisição originária da propriedade e não deve ser usado como ferramenta de regularização documental do imóvel - Recurso não provido.
(TJSP. Apelação 0006464-10.2009.8.26.0201. Des. Rel. Helio Faria, Oitava de Direito Privado, julgado em 24/02/2014)

No que concerne à sentença, diversamente do que ocorre na usucapião extraordinária, não é necessária uma sentença declaratória, dada a existência do justo título. Todavia, se o usucapiente desejar elidir qualquer dúvida sobre a legitimidade de sua propriedade poderá

nº 2.437/55, reduzindo-o para 15 (quinze) anos. O motivo para haver essa diferenciação se justificava na medida em que os meios de comunicação na época eram precários e, por vezes, inacessíveis a uma parcela da população, dificultando o controle e vigilância da propriedade daqueles que se encontravam distantes do município onde o imóvel estava situado. Para mais detalhes, ver: PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2008, op. cit., p.148; FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. op. cit., p.291)

³⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, p. 249.

⁴⁰ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 338.

requerer a sentença declaratória. Assim, deverá registrar o justo título e, se houver, a sentença declaratória, de forma a fazer prova da propriedade⁴¹.

2.3 Usucapião Especial Rural

Também conhecida como usucapião *pro labore*, essa modalidade surgiu com a Constituição de 1934. No ano de 1946 a usucapião especial rural passou a ser disciplinada também no art. 98 do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64),⁴² o qual foi aplicado até o surgimento da Lei 6.969/81 que é responsável por regulamentar a aquisição de bens imóveis por usucapião especial rural⁴³.

A presente modalidade é igualmente regulada no art. 191 da Constituição e no art. 1.239 do Código Civil, o qual simplesmente reproduziu o disposto na Constituição:

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.

Nota-se que a usucapião *pro labore* não tem apenas o escopo de prestigiar a função social da propriedade, mas também o de fixar o homem no campo. Nesse sentido leciona o ilustre doutrinador Caio Mário:

Não basta que o usucapiante tenha a posse associada ao tempo. Requer-se, mais, que faça da gleba ocupada a sua moradia e a torne produtiva pelo seu trabalho ou seu cultivo direto, garantindo desta sorte a subsistência da família, e, concorrendo para o progresso social e econômico.⁴⁴

Desse modo, o dispositivo exige que o usucapiante trabalhe e resida no imóvel, sendo, nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, um “*benefício em favor da família*”⁴⁵. Por isso, caso ocorra o falecimento de um dos cônjuges ou companheiros, pai ou mãe que exerça o

⁴¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, p. 249.

⁴² O art. 2º do Estatuto da Terra permitia a usucapião de terras devolutas, o que posteriormente foi proibido de modo expresso conforme parágrafo único do art. 191 da Constituição de 1988.

⁴³ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 262.

⁴⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2008, op.cit., p.152.

⁴⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.263.

poder familiar monoparental, o direito dos demais integrantes da família ainda assim subsistirá⁴⁶.

Contudo, importa lembrar que, conforme já estudado, a usucapião especial urbana é uma das hipóteses excepcionais onde não se admite a *accessio possessionis*, vedando-se portanto que se some o tempo de posse do antecessor.

Como requisitos gerais há a necessidade de posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini*, dispensando-se o justo título e a boa-fé. São requisitos específicos o exercício da posse durante 5 (cinco) anos, a limitação da área do terreno que deve ter no máximo 50 (cinquenta) hectares⁴⁷ e, por fim, o usucapiente não pode ser proprietário de qualquer outro imóvel, seja ele urbano ou rural.

A ausência de qualquer uma dessas exigências legais é suficiente para impedir o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Esses requisitos encontram-se didaticamente sintetizados no julgado que segue, proveniente do Tribunal de Justiça do Amazonas:

E M E N T A PROCESSO CIVIL E CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA QUE DEVE SER REFORMADA.

- a usucapião de imóvel rural depende de requisitos especiais cuja prova incumbe ao autor do pedido que pretende usucapir a área; - segundo o art. 191 da Constituição Federal de 1988, a usucapião especial rural depende da prova de posse mansa e pacífica, com *animus domini*, por período igual ou superior a cinco anos, da inexistência de outras propriedades em relação a quem quer se beneficiar da prescrição aquisitiva, de ter tornado a terra produtiva por trabalho próprio ou da família, bem como da fixação de moradia no local; - no caso dos autos, os Autores simplesmente afirmaram na petição inicial que mantinham a posse mansa e pacífica do imóvel por mais de 17 (dezesete anos), sem produzir qualquer prova que viesse a demonstrar a presença dos requisitos acima mencionados, exigidos pela regra constitucional; - sem comprovação dos requisitos indispensáveis ao reconhecimento da prescrição aquisitiva especial (usucapião constitucional especial rural), não há como se sustentar no mundo jurídico a r. Sentença impugnada, a qual deve ser reformada e julgado improcedente o pleito dos Autores/Apelados.

(TJAM. Apelação 00143034620148040000. Des. Rel. Paulo Cesar Caminha e Lima, Primeira Câmara Cível, julgado em 27/04/2015)

Dito isto observa-se que o prazo da presente modalidade, que corresponde a 5 anos, é

⁴⁶ Idem.

⁴⁷ Anteriormente, na Constituição de 1937 a área máxima era de 10 hectares, enquanto que na Lei 6.969/81 o limite era de 25 hectares.

mais benéfico do que aqueles exigidos nas modalidades extraordinária (15 anos) e ordinária (10 anos na forma do art. 1.242 *caput* do Código Civil).

Por oportuno, cumpre esclarecer que se a propriedade possuir mais que 50 hectares o usucapiente deverá aguardar o prazo para usucapir a dimensão restante através da modalidade extraordinária ou ordinária.⁴⁸

III. Usucapião Urbana Individual no Estatuto da Cidade

A usucapião especial urbana individual, que também é chamada de usucapião *pro moradia*, é uma nova modalidade trazida pelo art. 183 da Constituição 1988 tendo sido reproduzido integralmente pelo art. 1.240 do Código Civil e também pelo art. 9º do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01). Vejamos:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Destarte, nota-se que a finalidade primordial do instituto é garantir o direito à moradia. Para isso, algumas condições devem ser observadas: a ocupação deve se dar por 5 (cinco) anos ininterruptos com *animus domini*; o uso tem de ser destinado à moradia do usucapiente ou de sua família; o bem deve ter até 250 m²; e o ocupante não poderá ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural.

Em relação ao prazo cumpre esclarecer que, por se tratar de nova modalidade sem previsão anterior, a contagem dos cinco anos deve ser computada apenas a partir de 5 de outubro de 1993, quando entrou em vigor a Constituição de 1988, mesmo que antes dessa data o usucapiente já houvesse preenchido os requisitos necessários para ter o seu direito

⁴⁸ FIUZA, César. **Direito Civil: Curso Completo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 782.

garantido⁴⁹. Essa estipulação teve o escopo de proteger os proprietários, evitando surpreendê-los com um novo prazo de prescrição aquisitiva até então inexistente⁵⁰.

Ademais, o imóvel nesta modalidade precisa ser edificado, pois um dos requisitos legais é a sua utilização para fins de moradia⁵¹. Ainda em virtude desse requisito não cabe usucapião de bem utilizado para fins não residenciais. Contudo, é admissível usucapir imóvel que seja utilizado de forma mista, isto é, tanto para a moradia quanto para outros fins, devendo existir uma preponderância da finalidade residencial⁵². Sobre essa possibilidade assim decidiu recentemente o Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1.240 DO C.C E 183 DA C.F. - REQUISITOS DEMONSTRADOS - MORADIA NO IMÓVEL - PEQUENO COMÉRCIO - POSSIBILIDADE. A aquisição da propriedade imóvel por usucapião, na modalidade especial urbano, requer 'animus domini' e posse pacífica e ininterrupta de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, desde que seja destinada à sua moradia ou de sua família e não seja proprietário de outro imóvel. O artigo 183 não dispõe que a utilização tenha que ser exclusiva para moradia, sendo que no caso em questão se trata apenas de uma barbearia.

(TJMG. Apelação 10527130006770001. Des. Rel. Alberto Henrique, Décima Terceira Câmara Cível, julgado em 31/07/2015)

Convém lembrar que a usucapião especial urbana é modalidade que não admite a *accessio possessionis*, sendo permitido, todavia, a sucessão possessória (*sucessio possessionis*) para aquele que já residia no imóvel quando aberta a sucessão, conforme art. 9º, §3º do Estatuto da Cidade, dispositivo este oportunamente analisado em capítulo anterior.⁵³

No que tange à área máxima de 250 m² há divergência doutrinária. Alguns autores, como Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald entendem que a limitação concerne apenas à área

⁴⁹ Nesse sentido ver: STF. AgR no RExt 186024/SP. Min. Rel. Nelson Jobim, Segunda Turma, julgado em 12/02/2001.

⁵⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p.303.; GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.264.

⁵¹ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.264.

⁵²FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p. 304. GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.268.

⁵³ De acordo com os ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald “[...] não é qualquer dos herdeiros que continuará a posse do falecido, mas apenas os sucessores que compunham o núcleo familiar que efetivamente possuía o imóvel ao tempo do óbito.” (FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p. 305)

do terreno.⁵⁴ Já para Carlos Roberto Gonçalves a limitação compreende tanto a área do terreno quanto a área construída, não podendo nem uma nem outra ultrapassar os 250 m², sem que se some o total das duas áreas.⁵⁵

Em sede jurisprudencial prevalece a segunda corrente, isto é, nem o terreno nem a área construída podem exceder o limite legal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDENCIA. INCONFORMISMO DO RÉU. RECURSO CONHECIDO. POSSIBILIDADE DE ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA EM RAZÃO DA NATUREZA DECLARATÓRIA DA SENTENÇA (ART. 13 DA LEI 10.257/01 E SUMULA 237 DO STF). NA USUCAPIÃO PRO MORADIA, REPRODUÇÃO FIEL DA USUCAPIÃO CRIADA PELO ARTIGO 183 DA CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTADA PELOS ARTIGOS 9º A 13 DA LEI N. 10.257/91, NÃO É NECESSÁRIO O JUSTO TÍTULO E A BOA-FÉ DO POSSUIDOR. TODAVIA, A LEI EXIGE, ALÉM DOS REQUISITOS GENÉRICOS, PRAZO DE 05 ANOS, ÁREA TOTAL DO IMÓVEL DE ATÉ 250 M², O QUAL DEVE SER UTILIZADO PARA MORADIA, BEM COMO QUE O POSSUIDOR NÃO SEJA PROPRIETÁRIO DE OUTRO IMÓVEL URBANO OU RURAL. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE EVIDENCIA O NÃO PREENCHIMENTO DE TODOS OS REQUISITOS ESSENCIAIS E ESPECÍFICOS À CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. **O IMÓVEL OBJETO DA LIDE POSSUI ÁREA TERRITORIAL BEM SUPERIOR A 250 M², O QUE POR SI SÓ AFASTA O DIREITO PLEITEADO, SENDO IRRELEVANTE POSSUIR ÁREA CONSTRUÍDA INFERIOR.** A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE NA PRESENTE HIPÓTESE TEM CARÁTER ESSENCIALMENTE DOMINIAL, DESTINANDO-SE À TUTELA DO DIREITO DO PROPRIETÁRIO DE REIVINDICAR A COISA DAS MÃOS DE QUEM INJUSTAMENTE A DETENHA (ART. 1.228, DO CÓDIGO CIVIL). AUTOR COMPROVOU QUE É PROPRIETÁRIO DO BEM REIVINDICADO ATRAVÉS DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA E, COM ISSO, DEMONSTRA QUE É O TITULAR DO DIREITO DE PROPRIEDADE. RÉU QUE NÃO LOGROU DEMONSTRAR QUE SUA POSSE DECORRE DE JUSTO TÍTULO OU DE ALGUMA CAUSA JURÍDICA QUE LHE CONFIRA O DIREITO DE POSSUIR. PRECEDENTES DO TJRJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC.

(TJRJ. Apelação 0007946-62.2008.8.19.0026. Des. Rel. Marco Aurelio Bezerra de Melo, Décima Sexta Câmara Cível, julgado em 05/08/2015. Grifos Meus)

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL - Pedido fundado no art. 183 da Constituição Federal - Improcedência da demanda - Inconformismo - Inadmissibilidade - **Área do terreno maior do que 250m² - Área construída de 132m² - Impossibilidade de usucapir apenas a área construída, destacando-a da área total possuída** - Sentença confirmada, com alteração da parte dispositiva - Impossibilidade jurídica

⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p.306, 311.

⁵⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.265.

do pedido - Extinção do processo sem julgamento do mérito - Inteligência do art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil - Recurso desprovido (TJSP. Apelação 9141221-08.2006.8.26.0000 . Des. Rel. J.L. Mônaco da Silva, Quinta Câmara Cível, julgado em 14/12/2011. Grifos Meus)

Ainda sobre a área máxima estipulada em lei, o ilustre doutrinador Carlos Roberto Gonçalves leciona que “Nada obsta, toda via, que se adquira pela usucapião especial imóvel urbano inserido em área maior, delimitada a posse ao limite de duzentos e cinquenta metros quadrados.”⁵⁶ Para tanto, com o fito de facilitar a prova de individualização da área, o usucapiente deve restringir os atos possessórios ao seu domínio. Sobre o tema transcrevem-se as seguintes ementas:

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. ART. 1.240 DO CÓDIGO CIVIL. PRESSUPOSTOS ATENDIDOS. NATUREZA DECLARATÓRIA DA SENTENÇA. **TERRENO DE ÁREA SUPERIOR A 250 M². POSSE SOBRE ÁREA INFERIOR AO LIMITE CONSTITUCIONAL. DETENÇÃO NÃO CONFIGURADA.**

RECURSO PROVIDO A sentença da ação de usucapião possui natureza meramente declaratória, e não constitutiva, limitando-se a reconhecer uma prerrogativa já consolidada no mundo jurídico em virtude dos fatos que a originaram, existindo, portanto, o direito de aquisição desde o momento em que cumpridos os requisitos legais, ainda que não reconhecidos judicialmente, pois estes apenas pretendem reconhecer domínio, já anteriormente obtido. **O simples fato de a área usucapienda estar compreendida em terrenos de dimensão superior ao limite legal de duzentos e cinquenta metros quadrados não demonstra impedimento à sua aquisição.**

(TJMG. Apelação 10433093016080001. Des. Rel. Moacyr Lobato, Nona Câmara Cível, julgado em 26/02/2013. Grifos Meus.)

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. MODALIDADE CONSTITUCIONAL/ESPECIAL URBANA. ART. 183 DA CF E ART. 1.240 DO CC. REQUISITOS PREENCHIDOS. **ÁREA USUCAPIENDA INFERIOR A 250M², LOCALIZADA DENTRO DE ÁREA MAIOR SUPERIOR A 250M². POSSIBILIDADE NO CASO DE A POSSE TER SIDO EXERCIDA APENAS NA ÁREA POSTULADA, COM METRAGEM DE ATÉ 250M². PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.**

I. Suficientemente demonstrada a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com *animus domini*, para utilização do bem com fins de moradia, por prazo superior a cinco anos, e sem a existência de propriedade em nome da parte autora, deve ser julgada procedente o pedido de usucapião com base no art. 183 da Constituição da República e art. 1.240 do Código Civil.

II. **Especificamente quanto à metragem da área usucapienda na modalidade de usucapião constitucional/especial, deve ser de até 250m², ainda que inserida em área maior, ou seja, cuja matrícula indique metragem superior. O importante é que a posse sobre a área pretendida a usucapir tenha sido exercida unicamente sobre a área de até 250m².** Exegese das leis que preveem a modalidade e do Enunciado n. 313 do Conselho da Justiça Federal. **No caso concreto, comprovado foi que a posse exercida pelos autores ocorreu apenas sobre a área postulada de**

⁵⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.265.

161,51m², que é um lote irregular inserido dentro do grande terreno previsto na matrícula.

(TJRS. Apelação 70047065735 . Des. Rel. Liege Puricelli Pires, Décima Sétima Câmara Cível, julgado em 25/10/2012. Grifos Meus.)⁵⁷

Insta salientar que as hipóteses acima não se confundem com aquela onde o usucapiente ocupa área maior que 250m² e pretende renunciar a parcela excedente para se beneficiar do prazo reduzido da usucapião *pro* moradia. Nesses casos entende-se que haveria burla à lei e surpresa ao proprietário, o qual perderia o seu bem em prazo muito inferior às demais modalidades. E assim têm decidido os tribunais do país:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDENCIA. INCONFORMISMO DO RÉU. RECURSO CONHECIDO. POSSIBILIDADE DE ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA EM RAZÃO DA NATUREZA DECLARATÓRIA DA SENTENÇA (ART. 13 DA LEI 10.257/01 E SUMULA 237 DO STF). NA USUCAPIÃO PRO MORADIA, REPRODUÇÃO FIEL DA USUCAPIÃO CRIADA PELO ARTIGO 183 DA CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTADA PELOS ARTIGOS 9º A 13 DA LEI N. 10.257/91, NÃO É NECESSÁRIO O JUSTO TÍTULO E A BOA-FÉ DO POSSUIDOR. TODAVIA, A LEI EXIGE, ALÉM DOS REQUISITOS GENÉRICOS, PRAZO DE 05 ANOS, ÁREA TOTAL DO IMÓVEL DE ATÉ 250 M², O QUAL DEVE SER UTILIZADO PARA MORADIA, BEM COMO QUE O POSSUIDOR NÃO SEJA PROPRIETÁRIO DE OUTRO IMÓVEL URBANO OU RURAL. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE EVIDENCIA O NÃO PREENCHIMENTO DE TODOS OS REQUISITOS ESSENCIAIS E ESPECÍFICOS À CONFIGURAÇÃO DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. O IMÓVEL OBJETO DA LIDE POSSUI **ÁREA TERRITORIAL BEM SUPERIOR A 250 M², O QUE POR SI SÓ AFASTA O DIREITO PLEITEADO, SENDO IRRELEVANTE POSSUIR ÁREA CONSTRUÍDA INFERIOR.** A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE NA PRESENTE HIPÓTESE TEM CARÁTER ESSENCIALMENTE DOMINIAL, DESTINANDO-SE À TUTELA DO DIREITO DO PROPRIETÁRIO DE REIVINDICAR A COISA DAS MÃOS DE QUEM INJUSTAMENTE A DETENHA (ART. 1.228, DO CÓDIGO CIVIL). AUTOR COMPROVOU QUE É PROPRIETÁRIO DO BEM

⁵⁷ Deste julgado interessa transcrever parte do voto da Relatora, onde esta justifica a possibilidade de usucapir parte de bem com área superior a 250m²: "[...] Entendo, pois, que os dispositivos se referem à área efetivamente utilizada pela parte usucapiente, ou seja, a área sobre a qual realmente foram exercidos os atos possessórios. Por certo que não cabe ao postulante do domínio exercer posse sobre área superior ao que dispõe a lei, reduzi-la para fins do pedido de usucapião constitucional/especial, e, após o êxito, requerer em outra demanda a área remanescente com base na modalidade extraordinária do art. 1.238 do CC. Isso seria uma burla à Constituição, pois a usucapião na modalidade constitucional/especial se diferencia das demais justamente por suas características peculiares, que devem ser precisamente observadas. Nesse sentido, veja-se o Enunciado n. 313 do Conselho da Justiça Federal: *“Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.”* Nessa linha, iniciada a posse em área de até 250m², mas localizada dentro de todo maior com metragem superior, recomendável ao usucapiente é que delimite a área efetivamente utilizada, cercando-a, por exemplo. No caso concreto, comprovado foi que a posse exercida pelos autores ocorreu apenas sobre a área postulada de 161,51m², que é um lote, assim como outros, ainda que irregulares, do grande terreno previsto na matrícula. E não constitui óbice à pretensão dos recorrentes o fato de o imóvel estar inserido em área de parcelamento irregular, tendo em vista que estamos frente a modo originário de aquisição da propriedade. [...]”.

REIVINDICADO ATRAVÉS DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA E, COM ISSO, DEMONSTRA QUE É O TITULAR DO DIREITO DE PROPRIEDADE. RÉU QUE NÃO LOGROU DEMONSTRAR QUE SUA POSSE DECORRE DE JUSTO TÍTULO OU DE ALGUMA CAUSA JURÍDICA QUE LHE CONFIRA O DIREITO DE POSSUIR. PRECEDENTES DO TJRJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC.

(TJRJ. Apelação 0007946-62.2008.8.19.0026 . Des. Rel. Marco Aurelio Bezerra de Melo, Décima Sexta Câmara Cível, julgado em 05/08/2015. Grifos Meus.)

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE NULIDADE PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE OPORTUNIDADE PARA O OFERECIMENTO DE MEMORIAIS. PREFACIAL REJEITADA. HIPÓTESE EM QUE A PARTE SUSCITANTE ABSTEVE-SE DE DECLINAR OS PREJUÍZOS ADVINDOS DA OMISSÃO REFERIDA. EXEGESE DO § 1º DO ART. 249 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRELIMINAR DE NULIDADE, POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DE TODOS OS LINDEIROS. PLEITO, EM NOME PRÓPRIO, DE DIREITO ALHEIO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO À AUTORA. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. ÁREA SUPERIOR AO LIMITE DE 250M². AUTORA QUE UTILIZA ÁREA SUPERIOR À METRAGEM PREVISTA NO ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PRETENSÃO DE FRACIONAMENTO DA ÁREA, PARA O FIM DE IMPLEMENTAR OS REQUISITOS LEGAIS. IMPOSSIBILIDADE.

Inviável se revela pedido de usucapião especial urbana de área superior a 250 m2. Tampouco se concebe pretensão de fracionar o imóvel, buscando usucapir somente parte da área, para fins de atingir o limite estabelecido constitucionalmente. Exercendo posse sobre a área total, superior ao teto legal, não é possível reduzi-la, a fim de adequá-la aos pressupostos legais. Exegese do art. 1.240 do CCB/2002 e art. 183 da CF/88. Sentença mantida. PRELIMINARES REJEITADAS. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. UNÂNIME.

(TJRS. Apelação 770063235873 . Des. Rel. Pedro Celso Dal Pra, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 16/04/2015)

Relevante registrar que sobre o tema dispõe o Enunciado 313 da IV Jornada de Direito Civil do CJF que "*Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.*". Diante do exposto, a melhor orientação é seguir a literalidade do dispositivo legal, não sendo possível fracionar a área a ser usucapida.

Por outro lado, caso o imóvel compreenda área menor do que o módulo urbano delimitado pelo plano diretor do município em que está localizado, ainda assim a usucapião será possível. Nesse passo, os tribunais (inclusive o Supremo Tribunal Federal) registram que a lei municipal não pode estabelecer limitações onde a Constituição não o fez, conforme se observa nas ementas abaixo:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal.

Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: **preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel** (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. (STF. Recurso Extraordinário 422349 / RS . Min. Rel.Dias Toffoli, Pleno, julgado em 29/04/2015. Grifos Meus.)

AÇÃO DE USUCAPIÃO. Sentença que extinguiu o feito, sem resolução de mérito, diante da inexistência de área mínima exigida por legislação Municipal, nos termos do art. 267, VI, do CPC. Apelo que pretende a anulação do julgado. Inexistência de impedimento, nesse sentido, de declaração de usucapião. Requisito não previsto no texto constitucional (art. 183 da Carta Magna) precedentes jurisprudenciais. sentença cassada. A questão a ser definida é se limites de metragem para fins de caracterização de lote autônomo, impostos por Regulamento de Parcelamento de Terra e de Zoneamento Urbano, editados pelo Município, podem inviabilizar a procedência do pedido formulado pela autora de usucapir imóvel que alega residir há tempo suficiente. Consoante o disposto nos Decretos nº 3.800/70 e nº 322/76, que regulam o zoneamento e parcelamento da área urbana, aparentemente há impedimento administrativo para o registro de lotes com área inferior a 225 m² cuja testada não alcance 9 metros lineares. **A mens legis parece indicar que a usucapião - como meio de aquisição originária - não está limitada ou submetida a critérios administrativos de zoneamento urbano.** A intenção do legislador foi, a toda evidência, a de regularizar (juridicamente falando) ocupações desordenadas, desde que preenchidos os pressupostos previstos na Constituição Federal e na lei que trata do instituto. 4. **Nem o Estatuto da Cidade nem a Constituição estabeleceram limites à usucapião, exceto naquilo que concerne ao prazo de ocupação e área usucapienda.** Não pode haver, portanto, nenhum obstáculo para o registro imobiliário de área cujo domínio foi declarado pela via da usucapião. A Constituição Federal (artigo 30, inciso VIII c/c artigo 182, § 2º) concede aos Municípios a competência para promover o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação solo urbano, **não pode a legislação municipal exceder sua atuação normativa criando exigências de metragem para a usucapião especial que a Carta Magna não prevê.** De acordo com o art. 557 do CPC, é possível ao Relator decidir o recurso, com fundamento na jurisprudência dominante, de forma monocrática, não ofendendo, assim, o princípio da colegialidade. Ademais, consoante orientação do STJ, a confirmação de decisão monocrática de relator pelo órgão colegiado supera eventual violação do art. 557 do CPC. Cassação da sentença. **DECISÃO MONOCRÁTICA, COM FULCRO NO ARTIGO 557, § 1º - A, DO DIPLOMA PROCESSUAL CIVIL, DANDO PROVIMENTO AO RECURSO PARA ANULAR A SENTENÇA E DETERMINAR O REGULAR PROCESSAMENTO DO FEITO.** TJRJ. 0000477-39.1996.8.19.0202 . Des. Rel. CELSO FERREIRA FILHO, DECIMA QUINTA Câmara Cível, julgado em 12/12/2013. Grifos Meus.)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. O PODER JUDICIÁRIO É CONSTANTEMENTE POSTO EM CONFRONTO COM

NORMAS ADMINISTRATIVAS QUE, VISANDO REGULAMENTAR SITUAÇÕES DE FATO VÊM A TOLHER OS DIREITOS DENTRE OS QUAIS O DE PROPRIEDADE, REGULADO PELA CARTA MAGNA. SE DE UM LADO TEMOS O MUNICÍPIO IMPONDO AREA, TESTADA, METRAGENS MÍNIMAS E OUTROS STANDARDES VOLTADOS PARA A MELHOR ORGANIZAÇÃO DA CIDADE. DE OUTRO TEMOS A SECULAR TOLERANCIA DO PODER PÚBLICO COM AS IRREGULARIDADES, OU SEJA, APENAS NO PLANO DA LEGALIZAÇÃO DE SITUAÇÕES JÁ CONSOLIDADAS É QUE O MUNICÍPIO SE MANIFESTA. NUNCA É PRO-ATIVO. IMÓVEL QUE NÃO POSSUI TESTADA MÍNIMA PARA LOGRADOURO PÚBLICO, CONFORME LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA. **PLANO DIRETOR QUE NÃO SE PODE SOBREPOR ÀS NORMAS CONSTITUCIONAIS.** ATENDIDOS OS REQUISITOS CONSTANTES DO ARTIGO 183, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. RECURSO DESPROVIDO (TJRJ. Apelação 0168541-91.2000.8.19.0001. Des. Rel. FABIO DUTRA, PRIMEIRA Câmara Cível, julgado em 26/03/2013. Grifos Meus.)

Em relação à última ementa transcrita interessante observar a crítica tecida pelo desembargador em relação à administração pública, enfatizando que esta por vezes obsta a concretização do direito à moradia ao passo que pouco faz para evitar situações irregulares de ocupação do solo urbano.

Por fim, tendo em vista que essa modalidade objetiva tutelar o direito à moradia, a usucapião especial urbana só pode ser reconhecida uma única vez, conforme consta no art. 9º, §2º do Estatuto da Cidade.⁵⁸

3.1. Usucapião Familiar

A usucapião especial familiar não está disciplinada no Estatuto da cidade, sendo disciplinada exclusivamente no Código Civil no art. 1240-A. Todavia, por sua semelhança com a usucapião urbana individual convém, por motivos didáticos, tratá-la dentro deste subitem. Segue abaixo o disposto no art. 1.240-A:

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.

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

⁵⁸ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 347.

Essa modalidade, criada através da Lei 12.424/1, também é chamada de usucapião por abandono de lar⁵⁹ e possui os seguintes pontos em comum com a usucapião urbana individual: o imóvel urbano deve ter até 250m² e ser utilizado para fins de moradia do usucapiente ou de sua família; o usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural; é vedada a concessão da medida mais de uma vez para a mesma pessoa⁶⁰.

Não obstante as semelhanças, as modalidades são utilizadas para hipóteses diversas. Na usucapião familiar exige-se que o usucapiente seja coproprietário do imóvel, deve também ter ocorrido o abandono do lar e, desde então, tenham transcorrido dois anos de posse ininterrupta, mansa e pacífica do ex-cônjuge ou ex-companheiro. Assim, a espécie ora em estudo é mais restritiva. Sobre esses aspectos importa tecer algumas considerações.

O imóvel a ser usucapido deve ser uma propriedade comum do casal, que podem ser cônjuges ou companheiros que convivam em união estável, inclusive homoafetiva. Essa é a lição extraída do Enunciado nº 500 da V Jornada de Direito Civil do CJF: "*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.*"⁶¹.

Cumprido salientar que o imóvel realmente deve pertencer a ambos os cônjuges ou companheiros, sendo irrelevante a parcela de titularidade de cada um, caso contrário será impossível a usucapião familiar⁶². Nos julgados abaixo a usucapião ficou inviável, no primeiro caso, pelo imóvel pertencer apenas a um dos cônjuges e, no segundo, em razão do bem ter sido adquirido em alienação fiduciária por mútuo hipotecário ainda não quitado de forma que o imóvel ainda era propriedade do mutuário:

DIVÓRCIO LITIGIOSO. PARTILHA DE BENS. USUCAPIÃO FAMILIAR.

1. Sendo o casamento regido pelo regime da comunhão parcial, todos os bens adquiridos a título oneroso na constância da vida conjugal se comunicam e devem ser partilhados de forma igualitária, independentemente de qual tenha sido a contribuição individual de cada cônjuge para a consecução do resultado patrimonial,

⁵⁹ Caio Mário denomina a presente modalidade de usucapião especialíssima.

⁶⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.274.

⁶¹ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 350.

⁶² PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, p. 257.

pois se presume que a aquisição seja produto do esforço comum do par. inteligência dos art. 1.658 a 1.660 do CCB.

2. Considerando que o imóvel onde a ré permaneceu residindo após a separação fática do casal pertence exclusivamente ao autor, inviável o reconhecimento da usucapião familiar, que pressupõe a propriedade comum do bem. Inteligência do art. 1.240-A do Código Civil.

3. Se o imóvel pertence ao varão, também se mostra inviável a sua partilha. Recurso desprovido.

(TJRS. Apelação Cível Nº 70063635593, Des. Rel. Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Sétima Câmara Cível, julgado em 25/03/2015).

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO AFETIVO. IMÓVEL usucapiendo DE PROPRIEDADE DE TERCEIRO mutuante. ex-companheiro não proprietário do imóvel usucapiendo. ilegitimidade passiva. verificada. CONDENAÇÃO EM CUSTAS PROCESSUAIS. AFASTADA. PARTE SUCUMBENTE BENEFICIÁRIA DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O manejo da ação de usucapião familiar pressupõe, para fins de aquisição do domínio integral, que a propriedade do imóvel usucapiendo seja do ex-cônjuge ou do ex-companheiro que abandonou o lar.

2. Em sede de ação de usucapião familiar, pendendo sobre o imóvel usucapiendo relação de alienação fiduciária decorrente de mútuo hipotecário ainda não quitado, o ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar não é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, na medida em que a propriedade do bem permanece sendo do mutuante.

3. Para a concessão do benefício, o art. 4º, caput, da Lei nº 1.060/50, estabelece ser suficiente a simples afirmação na inicial de que a parte preenche a condição de necessitado, somente podendo o juiz indeferir-la com base em fundadas razões (art. 5º da Lei nº 1.060/50).

4. Apelo parcialmente provido.

(TJMA. Apelação 0262552014 . Des. Rel. Kleber Costa Carvalho, Primeira Câmara Cível, julgado em 16/12/2014.)

Ainda, como visto, um dos requisitos essenciais característicos desta modalidade é o abandono de lar. Havia uma certa preocupação no sentido da interpretação desse conceito, posto que poderia ocasionar o retorno da discussão da culpa no término do relacionamento conjugal, discussão esta hoje já superada e não mais utilizada⁶³.

Assim, o sentido da norma é muito mais amplo, devendo ser interpretado de forma extensiva, caracterizando-se o abandono independentemente do motivo que o ensejou. Nas palavras de Caio Mário "[...]Não se trata de norma de natureza punitiva, inspirada na perquisição da culpa no rompimento da sociedade conjugal, em visão que reservaria ao abandonador a sanção de 'perda' de sua fração na propriedade."⁶⁴.

⁶³ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.274; TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 351.

⁶⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva, 2014, p. 258.

A respeito do tema também foi elaborado o Enunciado nº 499 na V Jornada de Direito Civil do CJP:

"A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito "abandono do lar" deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião."

Na jurisprudência em recente julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal decidiu-se no sentido de que o abandono de lar deve ser interpretado como "não exercício de atos possessórios" sobre o bem, não sendo suficiente a simples retirada de um dos cônjuges do ambiente familiar para sua configuração:

APELAÇÃO CÍVEL. DIVÓRCIO LITIGIOSO. PARTILHA DE IMÓVEL. CÔNJUGES. USUCAPIÃO FAMILIAR. ART. 1.240-A CC/02. ABANDONO DO LAR. FLUÊNCIA PRAZO BIENAL.

1. O prazo aquisitivo bienal da usucapião familiar (art. 1.240-A do CC/02) flui a partir da vigência do novo instituto, introduzida pela Lei 12.424/2011 (16/06/2011), para não incorrer em vedada retroatividade da norma e surpreender o ex-cônjuge ou ex-companheiro com a perda da sua parte ideal sobre o imóvel comum.

2. O requisito de abandono do lar do art. 1.240-A do CC/02 insere-se no âmbito patrimonial, no sentido do não-exercício de atos possessórios (uso, gozo, disposição ou reivindicação) sobre determinado bem. Não basta a saída de um dos cônjuges do ambiente físico familiar, pela inviabilidade de convivência sob mesmo teto, nem alheamento afetivo. Com a abolição do conceito de culpa no âmbito do Direito de Família, pelo advento da EC nº 66/2010 que deu nova redação ao art. 226 da CF/88, o pressuposto da usucapião familiar não se confunde com o abandono voluntário do lar conjugal do art. 1.573, IV do CC, causa de infração de dever matrimonial e consequente culpabilidade pelo fim do casamento.

3. Apelo desprovido.

(TJDF. Apelação 20130910222452 . Des. Rel. Maria de Lourdes Abreu, Quinta Câmara Cível, julgado em 14/06/2015.)

Em relação ao prazo de dois anos, este é o menor prazo exigido dentre todas as modalidades de usucapião. Quanto a sua contagem, esta só pode ter início a partir da vigência da Lei 12.424/11, que ocorreu em 17/06/11, sendo este o posicionamento adotado no Enunciado nº 498 da V Jornada de Direito Civil do CFJ. Mais uma vez, o objetivo é evitar a surpresa ao coproprietários que perderiam a sua propriedade em prazo bem diminuto⁶⁵.

Dito isto, é possível então ingressar no estudo da usucapião urbana coletiva, última

⁶⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.275.

modalidade a ser analisada neste estudo.

IV. Usucapião Urbana Coletiva no Estatuto da Cidade

A presente modalidade é disciplinada exclusivamente pelo Estatuto da Cidade em seu art. 10, o qual dispõe que:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Da leitura nota-se que a usucapião coletiva colabora de forma relevante com o direito à moradia daqueles que estão impedidos de usucapir por qualquer outra modalidade. Deste modo ocorrerá não apenas a aquisição da propriedade mas também poderá haver maior alcance dos serviços públicos, dada a urbanização decorrente da regularização⁶⁶.

Desse modo, disserta Carlos Roberto Gonçalves que a finalidade do presente instituto é a “ [...] regularização de áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização do domínio.”⁶⁷. Cumpre destacar que nesses locais costuma ser difícil delimitar qual a área ocupada por cada possuidor, delimitando o domínio de cada um, o que impede a usucapião pelas demais modalidades.

Nesse mesmo diapasão, encontramos na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio

⁶⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p.312

⁶⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.268

de Janeiro a seguinte ementa e julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. 1. USUCAPIÃO COLETIVA URBANA. ARTIGO 10 DO ESTATUTO DA CIDADE. 2. LEGITIMIDADE PASSIVA DO MUNICÍPIO. ENTE COMPETENTE PARA ORDENAR O PLENO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE E DA PROPRIEDADE URBANA. 3. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. CARACTERIZAÇÃO. A DECISÃO DE MÉRITO AFETARÁ A ESFERA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. 4. PROCEDIMENTO ORDINÁRIO. RITO PROCESSUAL ADEQUADO. COMPLEXIDADE DA CAUSA. 1. **O instituto da usucapião especial urbana coletiva foi instituído com a finalidade de promover a regularização urbana, como instrumento de política urbana e de justiça social, permitindo que a ocupação de imóvel urbano por população de baixa renda, de forma ininterrupta e sem oposição, por mais de cinco anos, leve a aquisição originária do bem, na forma do artigo 10 do Estatuto da Cidade.** 2. O Município do Rio de Janeiro, onde está situado o imóvel urbano objeto da ação de usucapião coletiva, tem legitimidade passiva para a demanda, tendo em vista a sua pertinência subjetiva com a causa, pois nela será debatida matéria referente à política urbana instrumento pelo qual se busca ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, como definido no inciso V, alínea 'j' do artigo 4º da Lei 10.257/01. 3. Referindo-se a relação de direito material objeto da ação de usucapião coletiva urbana à concretização de políticas urbanas e a regularização de ocupações de áreas urbanas por populações de baixa renda, é evidente que o Município terá sua esfera jurídica afetada pela decisão proferida, havendo, portanto, imprescindibilidade da sua alocação no pólo passivo da relação processual, de forma a configurar litisconsórcio passivo necessário. Neste caminho, dispõe o artigo 47 do CPC que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes passivos necessários, podendo o juiz ordenar que o autor promova a dos faltantes, sob pena de extinção da ação, sem exame do mérito, consoante o parágrafo único do mesmo dispositivo legal. 4. O artigo 14 da Lei nº 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade) previu o procedimento sumário para as ações de usucapião especial de imóvel urbano. Entretanto, é ele inaplicável ao caso em tela, diante da complexidade da causa de usucapião coletiva, impondo-se, então, a adoção do rito ordinário, tendo em vista o grande número de possuidores envolvidos e a necessidade de realização de prova pericial complexa, características essas incompatíveis com aquele procedimento. Ademais, de nada adiantaria manter um rito mais célere ao processo se a complexidade e o grande porte da causa sugerem a adoção de um procedimento mais detalhado, apto a transmitir maior segurança jurídica às partes envolvidas, porquanto a real finalidade do processo é garantir a efetividade da tutela jurisdicional, como instrumento da entrega de jurisdição adequada e tempestiva, proporcionando a composição dos conflitos sempre pautada na segurança jurídica e na ampla defesa, assegurando, constantemente, o devido processo legal. 5. Improvimento do recurso. (TJRJ. Agravo de Instrumento 2009.002.31130 . Des. Rel. José Carlos Paes, Décima Quarta Câmara Cível, julgado em 17/08/2009. Grifos Meus.)

Em relação aos seus requisitos, necessário salientar que a usucapião coletiva é modalidade inédita, distinta daquela disciplinada pelo art. 183/CR, qual seja, a usucapião especial urbana. Destarte, as duas modalidades não se confundem: primeiro porque a usucapião *pro* moradia é para áreas de até 250 m², enquanto a usucapião coletiva se destina a

áreas com **mais de 250 m²**. Em segundo lugar, os efeitos são totalmente diversos, pois ao final da usucapião urbana coletiva há a formação de um condomínio necessário.⁶⁸

O conceito ‘população de baixa renda’ é subjetivo, cabendo ao juiz determina-lo caso a caso⁶⁹. De qualquer modo, os interessados deverão afirmar essa condição, uma vez que é requisito indispensável para se ter legitimidade ativa.⁷⁰ O Estatuto da Cidade também permite em seu art. 12,III que a associação de moradores da comunidade figure no polo ativo, na qualidade de substituto processual. Para tanto esta deve estar regularmente constituída com personalidade jurídica e munida de autorização expressa⁷¹ dos representados⁷².

Ao versar sobre a referida substituição processual o Estatuto da Cidade não menciona quantos associados devem aprová-la nem de que modo esta deve ser formalizada. Em que pese o silêncio da lei, os tribunais têm entendido ser razoável exigir que a autorização seja feita por maioria e formalizada em ata de assembléia:

APELADOS: OS MESMOS RELATOR: Desembargador MÁRIO HELTON JORGE PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO RETIDO, APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO COLETIVO. PROCEDÊNCIA. AGRAVO RETIDO DA RÉ COHAB-CT. ILEGITIMIDADE ATIVA E INÉPCIA DA INICIAL. ASSOCIAÇÃO QUE ATUA COMO SUBSTITUTO PROCESSUAL DOS OCUPANTES DA ÁREA. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO "EXPLÍCITA" DOS SEUS REPRESENTADOS (LEI 10.257/2001, ART. 12, INC. III). AUTORIZAÇÃO DE MENOS DA METADE DOS SUPOSTOS OCUPANTES, NO CASO, NÃO IDENTIFICADOS NA INICIAL. IMPOSSIBILIDADE DE AGIR EM NOME DE TODOS OS OCUPANTES. INÉPCIA DA INICIAL CARACTERIZADA. IMÓVEL NÃO DESCRITO DE FORMA COMPLETA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS CONFRONTANTES E DA RESSALVA DOS BENS DOMINICAIS EXISTENTES DENTRO DA ÁREA USUCAPIENDA. VIA, ADEMAIS, INADEQUADA, POR

⁶⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.269

⁶⁹ No entendimento do respeitoso doutrinador César Fiuza, caso apenas algumas famílias não preencham os requisitos exigidos (como por exemplo, ser de baixa renda, não possuir outro imóvel, residir no imóvel, etc), o juiz poderá proceder de três maneiras distintas: indeferir a usucapião apenas para aqueles que não preencherem os requisitos; indeferir a usucapião a todas as famílias; deferir a usucapião a todas as famílias. Qualquer uma dessas decisões é legalmente válida – desde que fundamentada-, haja vista que a lei não determina nenhum posicionamento específico. (FIUZA, César. **Direito Civil: Curso Completo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008, p. 783)

⁷⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p.313.; GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.270.

⁷¹ Sobre a indispensabilidade da autorização dos representados, com fulcro no art. 5º,XXI/CR, ver: STF. Medida Cautelar na Ação Cautelar 3804/RS. Min. Rel. Roberto Barroso, julgado em 25/02/2015.

⁷² FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson, op. cit., p.314

SE TRATAR DE ÁREA URBANIZADA, COM LOTES INDIVIDUALIZADOS E PERFEITAMENTE IDENTIFICADOS. SITUAÇÃO QUE NÃO ENCONTRA ABRIGO NO USUCAPIÃO COLETIVO URBANO, DESTINADO À AQUISIÇÃO DE ÁREAS DE INVASÃO COLETIVA, ONDE NÃO SE PODE IDENTIFICAR OS TERRENOS (LEI 10.257/2001, ART. 10). AGRAVO RETIDO PROVIDO. RECONHECIMENTO EX OFFICIO DA CARÊNCIA DE AÇÃO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DEMAIS RECURSOS PREJUDICADOS. SUCUMBÊNCIA INVERTIDA, RESSALVADA A GRATUIDADE (ART. 12, DA LEI 1060/50).

1. "As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural" (Lei 10.257/2001, art. 10).

2. **A associação de moradores da comunidade, desde que regularmente constituída, detém legitimidade para, como substituto processual, propor a Ação de Usucapião Especial Urbano Coletivo, desde que "explicitamente" autorizados pelos seus associados (Lei 10.257/2001, art. 12, inc. III). No caso, os associados não foram identificados, nem mesmo na ata da assembléia que autorizou, pela maioria dos presentes (que não representavam nem a metade dos supostos associados), o ajuizamento da ação.**

3. É inepta a inicial que, além de não identificar os ocupantes, não delimita a exata área objeto do pedido, à vista das respectivas matrículas, individualizadoras das áreas e de seus respectivos titulares, também, não indicando os respectivos confrontantes e não ressaltando a existência de bens dominicais. 5. O Usucapião Especial Urbano Coletivo tem por objeto área de ocupação coletiva, superior a 250m², desde que os ocupantes sejam pessoas de baixa renda, a ocupação seja igual ou superior a cinco anos, de forma ininterrupta e sem oposição e desde que não seja possível identificar os terrenos ocupados individualmente e, também, desde que os ocupantes não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Falta interesse de agir, pela inadequação da via eleita, como no caso, quando os terrenos são perfeitamente identificados e individualizados, em área já urbanizada.

(TJPR. Apelação 7221609 PR 0722160-9 . Des. Rel. Mário Helton Jorge, Décima Sétima Câmara Cível, julgado em 13/04/2011. Grifos Meus.)

APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO URBANA COLETIVA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL - POSSIBILIDADE APENAS SE JUNTADO AOS AUTOS ATA DA ASSEMBLEIA - ART. 12, III, DA LEI10.257-2001 - LEGITIMIDADE ATIVA NÃO RECONHECIDA - DEFESA DA COLETIVIDADE - NÃO PROVIMENTO - 1.Para possibilitar o exercício do direito de ação, na condição de substituta processual, a associação, além de estar regularmente constituída e ter personalidade jurídica, deve contar com autorização explícita de seus representados, conforme estabelece o art. 12, III, da lei 10.257/2011 - Estatuto da Cidade. **2. Embora a lei não estabeleça especificamente um número mínimo e determinado de representados a autorizar a propositura da ação, bem como não haja previsão específica quanto à forma pela qual se fará autorização, é evidente ser o objetivo de o legislador beneficiar a coletividade, não se mostrando suficiente, por conseguinte, autorização assinada por apenas dois dos membros da associação.** 3. Objetivando preservar o interesse dos demais membros da comunidade, bem como da associação, de ser negado provimento ao recurso. (TJPE. Apelação 186264120088170001 . Des. Rel. Francisco Eduardo Goncalves Sertorio Canto, Terceira Câmara Cível, julgado em 18/12/2012. Grifos Meus.)

Ademais, diversamente do que ocorre nas outras modalidades, onde se exige que a área

ocupada seja delimitada, na usucapião coletiva há o benefício para aqueles que residem em imóveis onde não se pode identificar o terreno ocupado por cada possuidor.⁷³ Assim, caso a área esteja devidamente individualizada não poderá ser usucapida na modalidade coletiva, conforme se observa nos seguintes julgados:

PARTE DOS AUTORES QUE JÁ SÃO PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS RURAIS OU URBANOS - VERIFICAÇÃO - ÁREAS USUCAPIENDAS INDIVIDUALIZADAS E DELIMITADAS - REQUISITO DA LEI 10.257/2001 - AUSÊNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - CABIMENTO - RECURSO NÃO PROVIDO.

- Para a propositura da ação de usucapião especial urbano a lei exige que o possuidor não seja proprietário de outros imóveis, urbanos ou rurais.

- **A Lei 10.257/2001 estabelece que só na hipótese de impossibilidade de individualização dos terrenos ocupados por cada possuidor é que se faz possível a ação de usucapião especial urbana e coletiva, tanto que na sentença atribui-se fração igual para cada possuidor, que passam a deter o bem imóvel em condomínio indiviso.**

- Restando individualizadas e delimitadas as áreas usucapiendas, mostra-se incabível a ação de usucapião especial coletivo.

- Exclusão dos autores Osvaldo Horácio da Silva e Joaquim Ferreira de Souza do pólo ativo da ação determinada. Recurso não provido.

(TJMG. Apelação 0192819-19.2007.8.13.0086. Des. Rel. Márcia de Paoli Balbino, Décima Sétima Câmara Cível, julgado em 25/04/2013. Grifos Meus)

RECURSO DE AGRAVO EM APELAÇÃO CÍVEL - **USUCAPIÃO URBANA COLETIVA - ÁREA QUE SE PRETENDE USUCAPIR UMA VEZ INDIVIDUALIZADA SERÁ OBJETO DE USUCAPIÃO INDIVIDUAL** - JURISPRUDÊNCIA UNIFORMIZADA POR ESTE E. TRIBUNAL. DECISÃO MANTIDA - NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO - À UNANIMIDADE DE VOTOS

(TJPE. Agravo Regimental 351751-7 . Des. Rel. Antônio Fernando de Araújo Martins, Sexta Câmara Cível, julgado em 28/04/2015. Grifos Meus)

Em relação ao prazo de 5 (cinco) anos de moradia ininterrupta, o art. 10, §1º do Estatuto da Cidade prevê a possibilidade da *accessio possessionis*, sendo portanto facultado ao possuidor acrescentar à sua o período de posse de seu antecessor para completar o lapso temporal exigido⁷⁴.

No que tange à utilização do imóvel, assim como na usucapião urbana individual também há a possibilidade daquele ter função mista, isto é, ser utilizado tanto para moradia quanto para pequeno comércio. Nas lições de Carlos Roberto Gonçalves "[...] As favelas constituem um todo orgânico e devem ser consideradas como unidades, daí porque alguns

⁷³ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 269.

⁷⁴ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 355, 356.

imóveis comerciais não podem, desde que exista predominância de residência, impedir futura urbanização."⁷⁵.

Dito isto resta discorrer sobre um último aspecto relacionado à sentença. Na usucapião coletiva, com a sentença declaratória, é formado um condomínio especial entre os usucapietes, sendo cada um proprietário de uma fração ideal e indivisível, conforme dispõe o art. 10, §2º a §4º do Estatuto. Esse condomínio só pode ser extinto com a aprovação de no mínimo 2/3 dos condôminos e desde que tenha ocorrida a devida urbanização posterior a sua constituição.⁷⁶

Importa grifar que por essas peculiaridades o condomínio especial previsto no Estatuto da Cidade possui natureza jurídica *sui generis*, não se caracterizando nem como condomínio edilício nem como condomínio comum, os quais comportam divisão certa da propriedade e extinção a pedido dos condôminos sem maiores requisitos, respectivamente⁷⁷.

V. Conclusão e Quadro Sinótico

Diante de todo exposto, conclui-se que as modalidades de usucapião previstas no Estatuto da Cidade objetivam solucionar, ou ao menos mitigar, a demanda por moradia nas cidades metropolitanas e, simultaneamente, promover a urbanização adequada desses locais, tornando-os minimamente dignos de habitação.

Quanto a isso, é sabido que o inchaço populacional nos grandes centros urbanos não permite que todos os cidadãos tenham uma moradia digna e devidamente regularizada. Logo, o acesso restrito aos serviços públicos por populações carentes submete esses grupos a condições de vida sub-humanas e marginalizadas.

Nesse sentido, a usucapião urbana, seja na forma coletiva ou individual, proporciona

⁷⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p. 271.

⁷⁶ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 356.

⁷⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto, op. cit., p.272.

não apenas o direito à moradia, mas também o acesso a serviços públicos básicos como saneamento, educação, lazer e saúde, cujo fornecimento se dá a partir do processo de urbanização das áreas usucapidas.

Por esse motivo, o referido Estatuto é de fundamental importância no que tange à observância da função social da propriedade. Através dele, famílias ou grupos de famílias podem requerer para si a propriedade de bem imóvel após um curto período de tempo, o que, como visto, se justifica pela finalidade habitacional do imóvel.

Assim, num país onde a casa própria ainda é um sonho distante para muitos, o instituto alvo da análise deste estudo é de grande valia. Destarte, face à inércia do proprietário original, uma camada menos abastada tem a oportunidade de adquirir um lar, consolidando juridicamente sua situação fática e viabilizando o registro do bem ocupado como sua propriedade.

Quadro Sinótico

	Extraor- dinária	Ordinária	Especial Rural	Familiar	Urbana Individu- al	Urbana Coleti- va
--	-----------------------------	------------------	---------------------------	-----------------	------------------------------------	----------------------------------

Previsão Legal	1238/CC	1242/CC	191/CR; 1239/CC; Lei 6969/81	1240-A/CC	183/CR; 1240/CC art. 9º, Lei 10.257/01	art. 10, Lei 10257/01
Prazo	15 anos (caput); 10 anos (Parágrafo único)	10 anos (caput); 5 anos (Parágrafo único)	5 anos	2 anos	5 anos	5 anos
Justo Título/ Boa Fé	Não é exigido	Exigido	Não é exigido	Não é exigido	Não é exigido	Não é exigido
Residir no Imóvel	Não é exigido (caput)/ Exigido (P.Ú.)	Não é exigido (caput)/ Exigido (P.Ú.)	Exigido	Exigido	Exigido	Exigido
Dimen- são	ilimitada	ilimitada	50 hectares	Até 250 m ²	Até 250 m ²	Mais de 250 m ²

VI. Referências Bibliográficas

FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2010

FIUZA, César. **Direito Civil: Curso Completo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

GONÇALVES, Antonio Baptista. **Quando os avanços parecem retrocessos**. Barueri: Editora Manole Ltda, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. V. 4. Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil - Vol. IV**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, *ebook*.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 4 - Direito das Coisas**. São Paulo: Método, 2014, *ebook*.

JURISPRUDÊNCIA

BRASIL. STF. **AgR no REExt 186024/SP**. Min. Rel. Nelson Jobim, Segunda Turma, julgado em 12/02/2001.

BRASIL. STF. **Medida Cautelar na Ação Cautelar 3804/RS**. Min. Rel. Roberto Barroso, julgado em 25/02/2015.

BRASIL. STJ. **REsp 37906/ES**. Min. Rel. Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 29/10/1997.

BRASIL. STJ. **REsp 120702/DF**. Min. Rel. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 28/06/2001STJ. **Resp 207167/RJ**. Min. Rel. Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4ª Turma, julgado em 21/06/2001.

BRASIL. STJ. **REsp 647357/MG**. Min. Rel. Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 19/09/2006.

BRASIL. TJAM. **Apelação 00143034620148040000**. Des. Rel. Paulo Cesar Caminha e Lima, Primeira Câmara Cível, julgado em 27/04/2015.

BRASIL. TJMA. **Apelação 0262552014**. Des. Rel. Kleber Costa Carvalho, Primeira Câmara Cível, julgado em 16/12/2014.

BRASIL. TJMG. **Apelação 100240609876580011**. Des. Rel. Marcelo Rodrigues,; julgado em 09/04/2008.

BRASIL. TJMG. **Apelação 10433093016080001**. Des. Rel. Moacyr Lobato, Nona Câmara Cível, julgado em 26/02/2013.

BRASIL. **TJMG. Apelação 10384020153274001.** Des. Rel. Luiz Carlos Gomes da Mata, Décima Terceira Câmara Cível, julgado em 30/05/2014.

BRASIL. **TJMG. Apelação 10527130006770001.** Des. Rel. Alberto Henrique, Décima Terceira Câmara Cível, julgado em 31/07/2015.

BRASIL. **TJPE. Apelação 186264120088170001.** Des. Rel. Francisco Eduardo Goncalves Sertorio Canto, Terceira Câmara Cível, julgado em 18/12/2012.

BRASIL. **TJPE. Apelação 3356625/PE.** Des. Rel. Bartolomeu Bueno, Terceira Câmara Cível, julgado em 04/03/2015.

BRASIL. **TJPR. Apelação 7221609 PR 0722160-9.** Des. Rel. Mário Helton Jorge, Décima Sétima Câmara Cível, julgado em 13/04/2011.

BRASIL. **TJRJ. Agravo de Instrumento 2009.002.31130.** Des. Rel. José Carlos Paes, Décima Quarta Câmara Cível, julgado em 17/08/2009).

BRASIL. **TJRJ. Apelação 0019391-46.2005.8.19.0038.** Des. Rel. Jacqueline Montenegro, Décima Quinta Câmara Cível, julgado em 07/10/2014.

BRASIL. **TJRJ. Apelação 0004719-34.2003.8.19.0028.** Des. Rel. Denise Levy Tredler, Vigésima Primeira Câmara Cível, julgado em 12/03/2015.

BRASIL. **TJRJ. Apelação 0007946-62.2008.8.19.0026.** Des. Rel. Marco Aurelio Bezerra de Melo, Décima Sexta Câmara Cível, julgado em 05/08/2015.

BRASIL. **TJRS. Apelação 70047065735 .** Des. Rel. Liege Puricelli Pires, Décima Sétima Câmara Cível, julgado em 25/10/2012.

BRASIL. **TJRS. Apelação 70054990247.** Des. Rel. Nelson José Gonzaga, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 22/08/2013.

BRASIL. **TJRS. Apelação Cível N° 70063635593.** Des. Rel. Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Sétima Câmara Cível, julgado em 25/03/2015.

BRASIL. **TJRS. Apelação 770063235873 .** Des. Rel. Pedro Celso Dal Pra, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 16/04/2015.

BRASIL. **TJSP. Apelação 9134262-94.2001.8.26.0000 .** Des. Rel. Celina Dietrich e Trigueiros Teixeira Pinto, Primeira Câmara de Direito Privado B, julgado em 22/06/2009

BRASIL. **TJSP. Apelação 9141221-08.2006.8.26.0000.** Des. Rel. J.L. Mônaco da Silva, Quinta Câmara Cível, julgado em 14/12/2011.

BRASIL. **TJSP. Apelação 0006464-10.2009.8.26.0201.** Des. Rel. Helio Faria, Oitava de Direito Privado, julgado em 24/02/2014.

BRASIL. **TJSP. Apelação 0107400-60.2006.8.26.0100.** Des. Rel. Neves Amorim, Segunda Câmara de Direito Privado; julgado em 27/05/2014.

TJSP. **Apelação 00030868520068260028.** Des. Rel. Carlos Alberto Garbi, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, julgado em 01/03/2015.