CLÁUDIO HABERMANN JUNIOR



USUCAPIÃO

JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

NO NOVO CPC

DOUTRINA - LEGISLAÇÃO - JURISPRUDÊNCIA
PRÁTICA FORENSE JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Prefácio: Professor Aflaton Castanheira Maluf

Habermann
Editora

CLÁUDIO HABERMANN JUNIOR

USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL NO NOVO CPC

DOUTRINA - LEGISLAÇÃO - JURISPRUDÊNCIA
PRÁTICA FORENSE JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Leme/SP
2016

1ª Edição

Habermann
Editora

Supervisão:
Habermann Editora

Capa:
Kaloã Tuckmantel Habermann

Diagramação:
Habermann Editora

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL NO NOVO CPC / Autor: Cláudio Habermann Junior.

LIVRO DIGITAL

Leme/SP: Habermann Editora

ISBN: 978-85-89206-58-7

1ª Edição 2016

1. Direito Civil/Processo Civil. Brasil I. Título

Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, reprográficos, fotográficos, fonográfico, videográfico.
Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafo do Código Penal) com pena de prisão e multa busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 à 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

CLÁUDIO HABERMANN JUNIOR

Bacharel em Direito turma de 2005, UNAR – Centro Universitário Dr. Edmundo Ulson – Araras/SP; Pós-graduado em Direito Processual, pela UNIP; Membro do IAMG – Instituto dos Advogados de Minas Gerais; Especialização sobre o Novo Código de Processo Civil pelo IDC - Instituto de Direito Contemporâneo; Especialização do Novo Código de Processo Civil pelo CAEDI - Centro de Aprimoramento do Estudo de Direito; Membro do Conselho Editorial da Editora Visão Jurídica; Escritor, Editor e Empresário.

Autor da obra "Nova Legislação", editora Edjur, 2009;

Colaborador na obra "Contra Abusos dos Bancos", 5ª ed. J.B. Torres Albuquerque, 2010;

Coautor com Dr. Luiz Afonso Sodré da obra "Teoria e Prática da Propriedade Imóvel", 2ª edição 2010; Ed. Habermann.

Colaborador na obra "A Defesa do Acusado no Processo Criminal", Professores Arlindo Peixoto Gomes Rodrigues e Gustavo Massari, 2ª ed. 2011, Ed. Habermann.

Coautor na obra "Modelos Práticos", 1ª edição. 2.012. Ed. Habermann

Coordenador com o Professor Arlindo Peixoto Gomes Rodrigues da Obra Soluções Práticas do Dia a Dia do Advogado, 1ª ed. 2014. Ed. Visão Jurídica.

Autor em parceria com Raíra Tuckmantel Habermann da obra Inventários e Partilhas - Arrolamentos e Testamentos, 1ª ed. 2015. Editora HBN.

Autor da obra Teoria e Prática das Sucessões, Testamentos, Inventários e Partilhas, 2ª ed. Com o Novo CPC. 2016. Editora Habermann.

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS À

Habermann Livraria & Editora
Rua: Neida Zencker Leme, 480 - Cidade Jardim
Tel: (19)3554-2550 - CEP: 13614-240 - Leme - SP

Visite nossa loja virtual

www.habermanneditora.com.br

E-mail

habermanneditora@hotmail.com

AVISO IMPORTANTE

SUMÁRIO INTERATIVO

PARA AS FUNÇÕES INTERATIVAS FUNCIONAREM É NECESSÁRIO A INSTALAÇÃO DO PROGRAMA:



Adobe®
PDF Reader

Download: https://get.adobe.com/br/reader/

O conteúdo desta obra possui direitos autorais reservado

PROIBIDO A REVENDA DESTE EBOOK



EBOOK - PRAZOS NO DIREITO BRASILEIRO

Autor: Cláudio Habermann Junior.
ISBN: 978-85-89206-62-4
1ª Edição
Atualizado até novembro de 2016
Páginas: 459
Formato:
PDF - SUMÁRIO INTERATIVO

A obra trás todos os prazos das principais legislações brasileira, desde a Contituição Federal até as leis infraconstitucionais, o pdf ela conta com um sitema de pesquisa interativo, o qual quando se clica no índice no item desejado, automaticamente você é enviado para a página desejada.

PRAZOS:

- CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988
- CÓDIGO CIVIL
- CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL
- CÓDIGO PENAL
- CÓDIGO DE PROCESSO PENAL
- CLT
- CÓDIGO COMERCIAL
- TRIBUTÁRIO NACIONAL
- CÓDIGO ELEITORAL
- CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO
- LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

Abuso de Autoridade
Código de Defesa do Consumidor
Do Cheque
Do Condomínio
Dos Alimentos
Duplicata .....



TEORIA E PRÁTICA DAS SUCESSÕES, TESTAMENTOS, INVENTÁRIOS E PARTILHAS

Autor: Cláudio Habermann Junior
Editora: Habermann
Edição: 2ª / 2016
Numero de Páginas: 1000
Formato: 16x23
Acabamento: Capa Dura
ISBN: 978-85-89206-51-8
Peso: 2kg

Sobre a obra

De maneira geral os operadores do Direito dispendem boa parte de seu tempo debruçando-se sobre livros e cadernos em busca de conhecimento. Tem-se a ideia de que a pesquisa é quase sempre fatigante, e para alcançar uma aptidão técnica excepcional é imprescindível muita paciência e dedicação. Sem dúvida. Entretanto, a presente obra é uma confirmação de que o conhecimento pode e deve ser sempre facilitado, principalmente no que tange a temática do Direito de Sucessões, a qual possui um conteúdo extenso e muito minucioso. Ainda neste sentido, muito me surpreendeu em notar que o autor, Cláudio Habermann Júnior, se preocupou em trazer em sua obra uma linguagem de fácil compreensão, bem como uma estrutura de texto descomplicada para consulta e pedagógica. Insta salientar que muito tem se falado sobre os efeitos do Novo Código de Processo Civil sobre o Direito Material, o que causa certo desconforto nos operadores do direito que terão de se adaptar a tais mudanças. Pensado nisto, o autor se preocupou em fazer as devidas indicações correspondentes ao Novo Código de Processo Civil, associando os temas para uma melhor compreensão. Por fim, concluo que você, caro leitor, não adquiriu uma obra qualquer, e está a um passo de absorver um conteúdo didático e bem produzido, que fará total diferença em sua carreira jurídica.

Raíra Tuckmantel Habermann



MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO NO NOVO CPC

Autor: Raíra Tuckmantel Habermann
Editora: Habermann
ISBN: 978-85-89206-53-2
Edição: 1ª ano 2016
Quantidade de páginas: 120
Peso: 300g

CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO DO CORPUS JURIS CIVILIS AO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL
- Conciliação ou Mediação? As Distintas Faces da Audiência
- Alterações Advindas do Novo Código de Processo Civil

DOS AUXILIARES DA JUSTIÇA NA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO
- Termos de Audiência de Conciliação
- Conciliadores e Mediadores
- Apresentação da Audiência

PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS PROCESSUAIS NO ÂMBITO DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO
- Apreciação dos Princípios Constitucionais Processuais
- Razoável Duração do Processo
- Contraditório e Cooperação
- Acesso à Justiça

ALTERAÇÕES NA FASE POSTULATÓRIA DO PROCESSO DIANTE DA PREVISÃO DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO
- Desvinculação da Audiência Preliminar de Saneamento da Audiência de Mediação
- Os Reflexos na Contagem de Prazo para Oferecimento de Respostas do Réu
- Tabela de Contagem de Prazo para Oferecimento da Contestação
- Obrigatoriedade ou Faculdade de Comparecimento?
- Fluxograma

PREFÁCIO

Pela presente obra, o culto e dedicado Autor Cláudio Habermann Junior, ingressa em tema pulsante e sobremaneira necessário, tanto pelos tradicionais operadores do direito (Juízes, Promotores, Advogados, Defensores Públicos) quanto pelas "novas" fileiras jurídicas (Tabeliães e Registradores). Estas, conhecidas como carreiras jurídicas Extrajudiciais, estão recebendo, ano a ano, novas atribuições e competências legislativas, em vista de sua eficácia comprovada. A título exemplificativo, já são mais de um milhão de Divórcios, Inventários e Partilhas Extrajudiciais, celebrados nos Tabelionatos de Notas brasileiros.

A muito tempo almejado, o Novo CPC - Código de Processo Civil - de 2015, com vigência em 2016, veio trazer novas luzes, seja para as vias judiciais e/ou extrajudiciais. Basta dizer que a palavra "extrajudicial", no texto do Novo CPC, foi ventilada mais de 80 vezes. Já temos, inclusive, uma PEC (nº 108/2015), tramitando no Congresso Nacional, que: "acrescenta inciso LXXIX ao art. 5º da Constituição Federal, para estabelecer o emprego de meios extrajudiciais de solução de conflitos como um direito fundamental". Percebeu-se, finalmente (assim como acontecera em outras civilizações), que a divisão de atribuições, sobretudo em questões menos complexas, facilitam sobremaneira o cumprimento das tarefas.

Daí se vê, nesse início de Séc. XXI, tanto aqui quanto além mar, o desejo de buscar-se novos meios alternativos para resolver questões, antes afetas, tão somente, ao Poder Judiciário. A divisão de tarefas certamente contribui a favor das resoluções sociais. A simplificação, com alternativas de procedimentos, longe de ofender direitos constitucionais fundamentais e processuais, busca otimizar a realização das questões em relevo. No caso em testilha, as vias da Usucapião Judicial ou Extrajudicial, operam a favor da titularização da propriedade. Nesse desiderato, o Autor Cláudio Habermann Júnior, oferece-nos relevante e prática contribuição, cujo destino será as luzes da ribalta.

Aflaton Castanheira Maluf

Professor e Oficial de Registros em Minas Gerais

ÍNDICE

CAPÍTULO I

USUCAPIÃO JUDICIAL

1. Generalidades..... 13
1.1. Requisitos para o Pedido de Usucapião..... 20
1.2. Usucapião Móvel e Imóvel..... 26
2. Espécies de Usucapião Previstas no Ordenamento Jurídico Brasileiro..... 34
2.1. Usucapião Extraordinária..... 35
2.2. A Usucapião Ordinária..... 40
2.2.1. Competência..... 42
2.2.2. Requisitos Legais..... 45
2.2.3. Justo Título..... 45
2.2.4. Identificação do Imóvel..... 47
2.2.5. Reconhecimento do Domínio no Caso de Pendência do Processo Possessório..... 49
2.2.6. Citação do Réu..... 51
2.3. Usucapião Especial..... 55
2.3.1. Usucapião Especial Rural..... 63

2.3.2. Usucapião Especial Urbana..... 70
2.3.3. Usucapião em Face do Ex-cônjuge..... 77
3. Usucapião Coletiva Urbana..... 85
4. Usucapião Indígena..... 91
5. Ação Declaratória de Usucapião..... 97
6. Causas Impeditivas, Suspensivas e Interruptivas da Usucapião..... 100

CAPÍTULO II

USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

OU EXTRAJUDICIAL

1.Generalidades..... 111
2. A Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil..... 118
3. Intervenção do Ministério Público..... 130
4. Judicialização do Pedido pelo Oficial de Registro de Imóveis.131

CAPÍTULO III

PRÁTICA

1. Considerações..... 135
2. Ação de Usucapião Extraordinária Qualificada (Art. 1.238, parágrafo único do CC)..... 141
2.1.Modelo de Ação de Usucapião Extraordinária Qualificada..... 145

3. Usucapião Especial de Área Rural (Lei nº 6.969/81, art. 191 da Constituição Federal, e art. 1.239 do CC)..... 151

3.1. Modelo de Usucapião Especial de Área Rural..... 155

4. A Usucapião Especial Urbana (art. 183 da CF, art. 1.240 CC e art. 12, §2º da Lei nº 10.257/01)..... 162

4.1. Modelo de Usucapião Especial Urbana..... 167

5. Usucapião Ordinário de Ex-cônjuge..... 175

6. Ação de Usucapião Especial Coletiva..... 184

6.1. Modelo de Ação de Usucapião Especial Coletiva..... 188

7. Pedido da Usucapião Extrajudicial..... 193

8. Ata Notarial (Ata de verificação de fatos da usucapião extrajudicial)..... 200

9. Medida Provisória 700 de 08 de dezembro de 2015..... 203

Bibliografia..... 205

CAPÍTULO I
USUCAPIÃO JUDICIAL

1- Generalidades

O Código Civil trata a usucapião no gênero feminino, o que não descaracteriza o instituto por serem admitidos os dois gêneros, nós trataremos o instituto de forma feminina, assim como na lei.

A usucapião é definida como modo original de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) diante a posse prolongada e qualificada perante certos requisitos estabelecidos em lei. Tem por objetivo a consolidação da propriedade, produzindo juridicidade a uma situação de fato. [1]

A ação de usucapião exibe natureza declaratória, sendo que aquele que alega prescrição da ação visa à declaração do domínio da coisa, também chamada de prescrição aquisitiva, que favorece o usurpador contra o verdadeiro proprietário. A princípio tem a impressão de que ela ofende o direito de propriedade, permitindo que o possuidor passe a ocupar o lugar do primeiro, despojando-o do seu domínio, porém se o proprietário não manifesta intenção de manter seu domínio, não cuidando, não cultivando, não habitando ou utilizando os móveis,

1 LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado – coordenador Cesar Peluso – 6ª ed. rev. e atual. – Barueri/SP: Manole, 2.012. pg. 1.218.

durante vários anos, e que neste período determinado indivíduo exerce direitos sobre a coisa, cuidando, produzindo, morando, etc. passa a poder reivindicar seus direitos.[2]

Para Pontes de Miranda "na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de alguém. É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tampouco, entre o pendente do direito de propriedade e o usucapiente." [3]

Elucida Benedito Silvério Ribeiro que, "o pedido formulado pelo usucapiente é direcionado a uma sentença que lhe declare o domínio, cuja finalidade é a regularização dominial junto ao registro imobiliário competente, portanto, para efeitos erga omnes e disponibilidade, possibilitando-lhe desse modo, o *jus disponendi*" [4]

Sua sentença produz efeito *ex tunc* no momento da incidência da prescrição aquisitiva.

O objetivo da usucapião é alcançar a função social que a propriedade deve cumprir, assim como elucida Dr. Carlos Alberto Dabus Maluf, "o possuidor não pode

2 GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, 3 ed., São Paulo, Saraiva, 2008, v 5, p. 236.

3 MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado, Parte Especial, XI/117, 4ª ed., SP, RT, 1983, pág. 117.

4 RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. 6 ed., São Paulo. Saraiva. v. 2, 2008. pg. 1097.

esperar, por longo tempo, para adquirir o domínio pela prescrição aquisitiva; do contrário, seria beneficiado o proprietário negligente." [5]

O professor Paulo Nader, seguindo essa esteira, expõe que existem várias espécies de usucapião, entretanto, é possível formular um conceito único, capaz de revelar o conteúdo básico que lhe é inerente, *in verbis*:

> *"Usucapião, ou prescrição aquisitiva, é modalidade de aquisição originária da propriedade, móvel ou imóvel, e de outros direitos reais. Donde se infere que a usucapião possui duplo caráter: ao mesmo tempo em que o possuidor adquire o domínio da coisa, o proprietário a perde."* [6]

O modo original de aquisição da propriedade é aquele em que não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. Não se funda o direito do usucapiente sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, menos ainda lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão.

O professor Francisco Eduardo Loureiro expõe que, *in verbis*:

5 MALUF Carlos Alberto Dabus. Código Civil Comentado. Coordenação 6º ed. Regina Beatriz Tavares da Silva, São Paulo. Saraiva, 2008. p. 1282.

6 NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. vol. 4 Direito das Coisas. – Rio de Janeiro: Forense. 2.009. pg. 108.

> *"São efeitos do fato da aquisição ser a título originário: não haver necessidade de recolhimento do imposto de transmissão quando do registro da sentença, com ressalva, porém, que a negativa fiscal do IPTU dos últimos cinco anos deve ser apresentada; o título judicial ingressar no registro independentemente de registro anterior, ou seja, constituir exceção ao princípio da continuidade e mitigação ao princípio da especialidade registrárias; os direitos reais limitados e eventuais defeitos que gravam ou viciam a propriedade não se transmitem ao usucapiente; e, caso resolúvel a propriedade, o implemento da condição não resolver a propriedade plena adquirida pelo usucapiente constituir esplêndido instrumento jurídico; sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado."* [7]

O artigo 1.238 e seguintes do Código Civil admitem a usucapião como meio autônomo de aquisição da propriedade, independentemente de registro. Portanto, mesmo não tendo havido a declaração judicial da usucapião, preenchidos os requisitos, o possuidor passa a ser proprietário, utilizando o juízo apenas para garantir o seu direito de propriedade.

> *"Como forma originária de aquisição do domínio, significa que o usucapiente não adquire de ninguém, mas adquire simplesmente, por si só,*

7 LOUREIRO, Francisco Eduardo. ob. cit. pg.

onde a consequência lógica é que a propriedade que existiu sobre o bem é direito que deixou de existir, suplantado pelo do possuidor, que a recebe limpa, sem qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações, a não ser as impostas pela lei. Neste sentido, mostra-se totalmente irrelevante, do ponto de vista da força geradora inerente ao usucapião, a existência ou não do direito anterior, tanto que a sentença de procedência do pedido não atribui o domínio ao interessado, mas apenas o reconhece, tornando-o claro, haja vista que já se consumou desde o momento que a posse ad usucapionem teve início".[8]

Jurisprudência

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 650160 ES 2015/0006542-5 (STJ).

Data de publicação: 21/05/2015

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. PRESCRIÇÃO. DIREITO REAL. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. SÚMULA 119/STJ. CÓDIGO CIVIL DE 2002. REDUÇÃO DO PRAZO. ART. 1238. PRECEDENTES.

8 KRIGER Filho, Domingos Afonso. A HIPOTECA FRENTE AO USUCAPIÃO - (Publicada na Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil nº 13 - SET-OUT/2001, pág. 51)

1. Com fundamento no art. 550 do Código Civil de 1916, o STJ firmou a orientação de que "a ação de desapropriação indireta prescreve em 20 anos" (Súmula 119/STJ). 2. O Código Civil de 2002 reduziu o prazo da usucapião extraordinária (art. 1.238), devendo-se, a partir de então, observadas as regras de transição previstas no Códex (art. 2.028), adotá-lo nas expropriatórias indiretas. Precedentes. 3. Agravo Regimental não provido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 499882 RS 2014/0080746-2 (STJ).

Data de publicação: 01/08/2014

Ementa: RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EX-TRAORDINÁRIA. REQUISITOS. ART. 1.238 DO CCB. REFORMA. REEXAME DE PROVAS. ANÁLISE OBSTADA PELA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Em se tratando de aquisição originária por usucapião extraordinária, que, para sua configuração, exige um tempo mais prolongado da posse (no CC, de 16, 20 anos; no CC, de 2002, 15 anos), em comparação com as demais modalidades de usucapião, a ela dispensam-se as exigências de justo título e de posse de boa-fé. 2. A reforma do aresto

quanto à comprovação dos requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária, demandaria, necessariamente, o revolvimento do complexo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental não provido.

TJ-MG - Apelação Cível AC 10474110009112001 MG (TJ-MG)

Data de publicação: 25/03/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA -- ART. 1238, DO CÓDIGO CIVIL - REQUISITIVOS PREENCHIDOS - SENTENÇA MANTIDA. 1. A ação de usucapião caracteriza-se como modo de aquisição da propriedade pela posse continua e duradora. 2. São requisitos para aquisição da propriedade por usucapião: a posse mansa e pacífica, que deve ser exercida com *animus domini*; o lapso de tempo; a continuidade e a publicidade. Preenchidos esses requisitos a lei confere ao possuidor o título de propriedade. 3. No caso em apreço, o apelado cumpriu satisfatoriamente os requisitos estabelecidos em lei, comprovando sua posse, bem como o tempo que a ocupa. Assim, não há que se falar em reforma da sentença objurgada. Sentença mantida.

TRT-2 - AGRAVO DE PETICAO EM EMBARGOS DE TERCEIRO AP 00022216320135020019 SP 00022216320135020019 A28 (TRT-2)

Data de publicação: 01/08/2014.

Ementa: POSSE. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. USUCAPIÃO. ART. 1.238, DO CCB. O exercício da posse legitima do imóvel por mais de quinze anos, garante ao agravante o direito à propriedade do imóvel, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil.

1.1- Requisitos para o Pedido de Usucapião

Conforme Walter Ceneviva, nos requisitos para pedido da usucapião, o registrador verificará os elementos da ação apenas quando tiver de cumprir a sentença, a contar do que constou do pedido inicial, compreendendo os seguintes elementos.[9]

> *"1) A petição inicial da ação de usucapião tem como requisitos específicos (arts. 246, § 3º e 259, I do NCPC/15), além dos requisitos gerais do art. 319 do mesmo Código:*
>
> *a) memorial descritivo do imóvel usucapiendo, com todas as suas características (medidas do perímetro,*

9 CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentadas. 18 ed. São Paulo. Saraiva. 2008. p.225.

área, confrontações e localização exata); sendo terreno, indicar o lado (par – ímpar) da via em que se encontre, ainda que não oficial e construção ou esquina mais próxima; juntar planta;

b) referir os atos possessórios conforme a espécie da usucapião indicado;

c) identificar o titular do domínio, conforme o nome constante da matrícula ou da transcrição, no Registro imobiliário, cuja citação é imprescindível; se for incapaz, contra ele não corre a prescrição (CC/02, arts. 189 e s.);

d) especificar se pretende a declaração da usucapião do art. 1.238 CC, ou dos arts. 1.239 e 1.240 CC;

e) requerer as citações dos confinantes e cientificações de eventuais interessados (arts. 246, § 3º e 259, I do NCPC) e, se for o caso, o possuidor, quando, depois de assegurada a prescrição aquisitiva, o autor foi desapossado;

f) especificar os possuidores anteriores, definindo a duração de cada período, quando for alegada acessão ou junção de posses (CC. Art. 1.243);

g) o valor da causa, que é o valor do imóvel;

h) requerer que seja declarada adquirida a propriedade imóvel, pelo possuidor, mediante usucapião, de modo que a declaração assim obtida

constitua título hábil para o registro no serviço registral imobiliário." [10]

"2) Por outro lado, são à prova instrutória (art. 320 do NCPC/15):

a) a planta do imóvel com medidas perimetrais, área, marcos naturais, localização exata e todos os confrontantes, para efeito de citações e as vias públicas próximas;

b) a certidão do registro imobiliário da circunscrição do imóvel, com a matrícula. Se esta não houver substituído a transcrição precedente, a certidão será baseada no indicador real (somente quando impossível, baseada no indicador pessoal), solicitada pela parte ao oficial do registro em cuja circunscrição esteja situado o imóvel, em requerimento no qual este seja descrito;

c) a certidão quinzenária comprovando a inexistência de ações possessórias relativas à área usucapienda. Se positiva a certidão, são exigíveis certidões da inicial e da sentença respeitantes à ação possessória que verse sobre imóvel." [11]

10 Ceneviva, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. ob. cit. p.226.
11 Ceneviva, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. ob. cit. p.227.

Jurisprudência

TJ-RS - Apelação Cível AC 70053832648 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 22/07/2013

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. ART. 1240 DO CCB E ART. 183 DA CF . IMÓVEL DE USO NÃO-RESIDENCIAL. EXPLORAÇÃO COMERCIAL. AUSÊNCIA DE REQUISITOS. ART. 1.240 DO CCB E ART. 183 DA CF . No caso concreto, do exame do conjunto probatório, não se extraí tenha a usucapiente preenchido os requisitos especiais para o reconhecimento do domínio na modalidade especial urbana. O imóvel é utilizado exclusivamente para fim comercial - exploração do comércio de gás - desatendendo a exigência de utilização para fim de moradia, finalidade precípua do instituto. Não há elementos de prova a apontar que a autora não é proprietária de outro imóvel. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70053832648, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 26/06/2013).

TJ-RS - Apelação Cível AC 70055361091 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 12/06/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. ART. 1.240 DO CC. ART. 183 DA CF. REQUISITOS PREENCHIDOS. Comprovado o exercício da posse sobre área urbana não superior a 250m², sem oposição e com *animus domini*, durante cinco anos ininterruptos, assim como a ausência de outro imóvel em nome da autora, fazem-se preenchidos os requisitos para a aquisição da propriedade com fundamento no art. 1.240 do CC e no art. 183 da Constituição Federal. APELO DESPROVIDO POR MAIORIA. (Apelação Cível Nº 70055361091, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 28/05/2014)

TJ-RS - Apelação Cível AC 70041124470 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 26/06/2013

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. NÃO DEMONSTRADO O PRE-ENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 191 DA CF E DO ART. 1239 DO CÓDIGO CIVIL. A usucapião especial rural vem prevista no art. 191 da Constituição Federal, como sendo aquela especificamente destinada à posse superior a cinco anos, sobre imóvel de até 50 hectares,

desde que o autor não seja proprietário de outro imóvel, e tenha tornado a área produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela a sua moradia. Cerceamento de defesa não configurado. Apresentado o laudo pericial, foi dado vista às partes que apresentaram impugnações e o perito prestou esclarecimentos. Contestação tempestiva. Os réus eram certos e, apesar disso, foram citados por edital. Mas em que pese esta citação, compareceram e ofereceram resistência ao pedido de usucapião. Ademais, em ação de usucapião, com efeito erga omines, não incidem os efeitos da revelia, em especial a pena de confissão. Possibilidade de utilização da prova emprestada de processos que tem por objeto litigioso a área que os autores buscam usucapir. Os documentos acostados aos autos foram submetidos ao contraditório. Precedentes. Prova pericial contundente em demonstrar que a área objeto de usucapião é a mesma sobre qual tramitam diversos processos, entre o pai dos autores e os réus. Inexiste posse mansa e pacífica. Demonstrada a oposição. Requisitos necessários para a declaração de propriedade pela usucapião não comprovados. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNANIME. (Apelação Cível Nº 70041124470, Décima Oitava Câmara Cível,

Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 20/06/2013).

1.2- Usucapião Móvel e Imóvel

Pela usucapião, pode se adquirir a propriedade de coisa imóvel como móvel, das quais estão distribuídas de forma separadas pelo Código Civil, sendo que a imóvel está disciplinada nos artigos 1.238 a 1.244, e as **móveis**, nos artigos 1.260 a 1.262 do Código Civil:

> "**Art. 1.238.** Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
>
> Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.
>
> **Art. 1.239.** Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra

em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o

para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).

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

§ 2º (VETADO).(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido

a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

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

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

Usucapião de coisas móveis, artigos 1.260 a 1.262 do Código Civil:

"**Art. 1.260.** Aquele que possuir coisa móvel como sua contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

Art. 1.262. Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244."

Jurisprudência

TJ-SP - Apelação APL 00318346920108260196 SP 0031834-69.2010.8.26.0196 (TJ-SP)

Data de publicação: 10/04/2014

Ementa: AÇÃO DE USUCAPIÃO MÓVEL CUMULADO COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. Usucapião de bem móvel. Autora afirma ter firmado contrato de compra e venda de veículo (carro) com o pai dos réus, e estes não reconhecem o negócio jurídico celebrado. Ações que versem sobre a posse, o domínio ou negócio jurídico que tenha por objeto coisas móveis corpóreas e semoventes são de competência da Seção de Direito Privado III. Recurso não conhecido. Redistribuição a uma das Câmaras competentes deste Egrégio Tribunal.

TJ-MG - Apelação Cível AC 10558100013934001 MG (TJ-MG)

Data de publicação: 27/04/2015

Ementa: APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO SOBRE BEM MÓVEL. SENTENÇA DECLARATÓRIA. - A sentença proferida em ação de usucapião possui

natureza meramente declaratória, pois apenas reconhece, com oponibilidade erga omnes, um direito já existente. - Deve ser declarada a usucapião de bem móvel (veículo automotor) quando comprovada nos autos a posse contínua (sem interrupção), pacífica (sem oposição eficaz dirigida antes da consumação do lapso legal), de boa fé (com desconhecimento da mácula que afeta a posse), pelo prazo de 3 anos, externada com ânimo de dono e sendo o autor portador de justo título (todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente do registro e da natureza do vício - substancial ou formal). v.v. Tendo em vista que a transferência da propriedade de bem móvel ocorre mediante simples tradição, figurando o autor como atual proprietário do veículo, lhe falta interesse de agir para a ação de usucapião voltada em desfavor de pessoa que consta como proprietária perante o órgão de trânsito.

TJ-RS - Apelação Cível AC 70061641858 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 01/04/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. ARRENDAMENTO MERCANTIL. USUCAPIÃO DE BEM MÓVEL.

Em exercendo a parte autora a posse sobre o veículo por prazo superior a cinco anos, impõe-se a declaração de aquisição da propriedade móvel pela autora, independentemente de justo título e boa-fé. Inteligência do art. 1.261 do CC . Ônus sucumbenciais invertidos. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70061641858, Décima Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mário Crespo Brum, Julgado em 26/03/2015).

TJ-RS - Apelação Cível AC 70057473415 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 30/06/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO (BENS MÓVEIS). REQUISITOS IMPLEMENTADOS. Demonstrada a posse mansa, pacífica e ininterrupta, em período superior a cinco anos é de ser julgada procedente a ação de usucapião. Requisitos do art. 1260 e seguintes do Código Civil implementados. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70057473415, Décima Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 25/06/2015).

TJ-RS - Apelação Cível AC 70048880827 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 30/01/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). CASO EM QUE A POSSE DOS AUTORES PASSOU A SER EXERCIDA APENAS NO ANO DE 2003. PRETENSÃO DE SOMA DE POSSES. ART. 1.243 DO CPC. INVIABILIDADE NO CASO CONCRETO, TENDO EM VISTA QUE A POSSE DOS ANTECESSORES NÃO RESTOU DEMONSTRADA NOS AUTOS. NÃO IMPLEMENTAÇÃO DO TEMPO NECESSÁRIO PARA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. AUSÊNCIA DE TRÂNSITO EM JULGADO MATERIAL NO TOCANTE AO REQUISITO TEMPORAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70048880827, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 19/12/2013).

TJ-RS - Apelação Cível AC 70043967835 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 18/04/2013

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ART. 1238, PARÁGRAFO ÚNICO, CC. POSSE. ANIMUS DOMINI. LAPSO TEMPORAL. SOMA DE POSSES. POSSIBILIDADE.

> ART. 1.243, CC. Ação de usucapião extraordinária. Art. 1238, parágrafo único, CC. Necessidade de demonstração da posse ininterrupta, exercida sem oposição, com "*animus domini*", pelo período de 10 anos. Posse com características "*ad usucapionem*" exercida pelos autores e seus antecessores. Possibilidade de soma de posses. Art. 1.243, CC. Preenchimento dos requisitos legais pelo período determinado. Sentença reformada. Ação procedente. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70043967835, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Victor Luiz Barcellos Lima, Julgado em 07/02/2013)

2- Espécies de Usucapião Previstas no Ordenamento Jurídico Brasileiro

As espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro são:

1) Extraordinária;

2) Ordinária;

3) Especial;

4) Coletiva urbana; e

5) Indígena;

2.1- Usucapião Extraordinária

O art. 1.238 do Código Civil estabelece:

> "**Art. 1238.** 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."

Os requisitos para a usucapião descrita no referido artigo são:

a) Posse de quinze anos (podendo reduzir-se a dez anos se possuidor for morador habitual do imóvel ou realiza nele obras de caráter produtivo);

b) Posse sem interrupção; e

c) Não haver oposição.

A usucapião extraordinária, tutelada no artigo 1238 do Código Civil, é a mais corriqueira dentre as que abrangem os bens imóveis. Isso, porque usucapiente para ser proprietário do bem, não carece de justo título, nem estar de boa-fé, visto que, estes não são requisitos.

Essa modalidade de usucapião baseia-se somente na posse e no tempo, não havendo a necessidade do justo título e da boa fé.

É imprescindível expor que quando ocorre a perda da propriedade imóvel pelo antigo proprietário pela usucapião, o fato se sustenta na sua inércia pelo período de quinze anos em tentar recuperar a coisa.

Para o professor Benedito Silvério Ribeiro[12], o *animus domini*, é designativo de posse com ideia ou convicção de proprietário, sendo comum a expressão posse com ânimo de dono.

Insta salientar, que o tempo para a aquisição da propriedade pode ser reduzido, segundo disposto no parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil. Conforme o artigo, caso seja feito no imóvel a moradia habitual do possuidor, ou nele seja feito obras ou serviços de caráter produtivo, o prazo diminuirá para 10 (dez) anos.

12 RIBEIRO, Benedito Silverio. Tratado de Usucapião. v. 1. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 885.

Entretanto, para que advenha a redução do prazo é necessário provar o que se pede. Apesar de alguns discordarem, apenas a comprovação do pagamento de tributos do imóvel, como IPTU, não satisfaz para requerer a usucapião habitacional, pois conforme as lições do professor Carlos Roberto Gonçalves, tal fato poderia propiciar direito a quem não se encontrasse em situação efetivamente credora do amparo legal. O Código Civil, também apresenta, em seu artigo 1.231, que a propriedade alcançada compreende todos os direitos reais, também atingindo os sobre coisa alheia, como: o usufruto, habitação, a anticrese, a servidão predial, etc.

> **Art. 1.231.** A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Jurisprudência

> STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AgRg no REsp 1415166 SC 2013/0352467-0 (STJ)
>
> Data de publicação: 24/10/2014
>
> Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. 1. PRECARIEDADE DA POSSE NOTICIADA PELAS INSTÂNCIAS DE ORIGEM. MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ELEITA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/

STJ. 2. AGRAVO IMPROVIDO. 1. A usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.238 do Código Civil, reclama a posse mansa e pacífica, ininterrupta, exercida com *animus domini*, bem como o decurso do prazo de 15 (quinze) anos. Precedentes. 2. Na espécie, contudo, concluíram as instâncias de origem, após a análise estrita e pormenorizada das provas juntadas ao processo, não estarem preenchidos os requisitos necessários à aquisição originária, noticiando a oposição à posse antes do transcurso do período aquisitivo, bem como a natureza precária da ocupação do imóvel. Para se alterar tal entendimento necessário seria o revolvimento do material probatório dos autos, o que encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte. Precedentes. 3. Agravo regimental a que se nega provimento.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 499882 RS 2014/0080746-2 (STJ)

Data de publicação: 01/08/2014

Ementa: RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. ART. 1.238 DO CCB. REFORMA. REEXAME DE PROVAS. ANÁLISE OBSTADA PELA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Em se tratando de aquisição

originária por usucapião extraordinária, que, para sua configuração, exige um tempo mais prolongado da posse (no CC, de 16, 20 anos; no CC, de 2002, 15 anos), em comparação com as demais modalidades de usucapião, a ela dispensam-se as exigências de justo título e de posse de boa-fé. 2. A reforma do aresto quanto à comprovação dos requisitos para o reconhecimento da usucapião extraordinária, demandaria, necessariamente, o revolvimento do complexo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental não provido.

TJ-MG - Apelação Cível AC 10474110009112001 MG (TJ-MG)

Data de publicação: 25/03/2015.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA -- ART. 1238, DO CÓDIGO CIVIL - REQUISITIVOS PREENCHIDOS - SENTENÇA MANTIDA. 1. A ação de usucapião caracteriza-se como modo de aquisição da propriedade pela posse continua e duradora. 2. São requisitos para aquisição da propriedade por usucapião: a posse mansa e pacífica, que deve ser exercida com *animus domini*; o lapso de tempo; a continuidade e a publicidade.

> Preenchidos esses requisitos a lei confere ao possuidor o título de propriedade. 3. No caso em apreço, o apelado cumpriu satisfatoriamente os requisitos estabelecidos em lei, comprovando sua posse, bem como o tempo que a ocupa. Assim, não há que se falar em reforma da sentença objurgada. Sentença mantida.

2.2. A Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária, disciplinada no artigo 1242 do Código Civil, afirma que: "Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos". Percebemos de imediato o que distingue a ordinária da extraordinária, principalmente no tocante ao lapso temporal e a inclusão dos requisitos de justo título e boa-fé.

> **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.

Essa espécie de usucapião possui os mesmo requisitos que a extraordinária, ou seja: ânimo de dono (*animus domini*), posse continua, mansa e pacífica, o que realmente distingue é a inclusão de mais dois requisitos, quais são: **o justo título e a boa-fé** (dispensáveis na usucapião extraordinária ou administrativa).

Tal assertiva se vê nas lições do professor Silvio de Salvo Venosa, do qual expõe que, *in verbis*:

> *"... a noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Aquele que sabe possuir de forma violenta, clandestina ou precária não tem justo título. Cabe ao impugnante provar a existência de má-fé, porque a boa-fé se presume."*[13]

Se considerarmos que para atender os requisitos da usucapião ordinária o possuidor suporta maior dificuldade, é justo que este tenha uma contra prestação, sendo esta a diminuição do tempo de posse requerida para dez anos. Insta salientar, que, tal como a extraordinária, essa espécie de usucapião também aceita a modalidade habitacional, conforme determina o parágrafo único do artigo 1.242,

13 VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. pg. 218.

do Código Civil. Nesse quesito não houve alteração, pois aquele que estabelecer sua moradia no imóvel, ou nele realizar investimentos, serviços que tenham por escopo interesse social e econômico, terá reduzido para cinco anos o tempo para aquisição da propriedade.

A usucapião ordinária, trouxe uma novidade em relação a extraordinária, que é o acréscimo do tempo possuído pelo requerente com o do antecessor do imóvel, tendo a finalidade de completar o tempo exigido. O artigo 1.243 dispõe isto, contudo é claro que para isso acontecer também o antecessor deve respeitar os requisitos necessários para a propositura de referida ação.

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

2.1. Competência

A competência para propor esta ação está prevista no artigo 47,§§ 1º e 2º do NCPC/15:

> "**Art. 47.** Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

> § 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.
>
> § 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta."

É competente para processar as ações de usucapião a Justiça Estadual, porém, se a União intervir no processo, assumindo a posição de ré, opoente ou assistente, desloca-se a competência para a Justiça Federal, Superior Tribunal de Justiça – CC 200502143733 – (57640 SP) – 2ª S. – Rel. Min. Fernando Gonçalves – DJU 11.10.2007 – p. 00283.

> "1. Se a ação não é de falência propriamente dita, mas de usucapião de imóvel que fora objeto de financiamento hipotecário pela Caixa Econômica Federal – CEF, há interesse da união, por uma de suas empresas públicas, aplicando-se a regra geral do art. 109 da Constituição Federal. 2. No caso, a CEF, juntamente com a massa falida de uma determinada empresa, figura como ré, em ação de usucapião de um imóvel arrecadado na falência. A questão central, pois, não é a própria falência, mas o domínio do imóvel.

> 3. Conflito de competência conhecido para declarar competente o juízo federal da 8ª vara de Campinas - SP."

Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência ou não de interesse da União em ação de usucapião, mormente quando envolve bem imóvel situado à margem de rio que faz divisa entre dois Estados da Federação. Súmula nº 150/STJ. Recurso Especial provido. Superior Tribunal de Justiça – REsp 246.110/RS – 3ª T. – Relª Minª Nancy Andrighi – DJU 05.12.2005.

> "Processual Civil - Ação de usucapião especial proposta na Justiça Estadual - Autor beneficiário da gratuidade de justiça - Interesse da União Federal no feito - Declinação da competência para a Justiça Federal - Defesa exercida pela Defensoria Pública do Estado a qual não tem atuação na Justiça Federal - Ausência de representação processual - Violação ao direito de ampla defesa - Extinção do processo sem julgamento do mérito - Necessidade de intimação pessoal.
>
> I - Sendo o autor representado pela Defensoria Pública do Estado e ocorrendo a declinação para a Justiça Federal, obrigatoriamente deveria ser nomeado defensor mediante ofício a Ordem

> dos Advogados do Brasil, de forma que a representação fosse regularizada assegurando ao autor o direito à ampla defesa.
>
> II - Uma vez extinto o processo ao fundamento de não praticado o ato pertinente, a extinção do processo somente pode se dar após a verificação da intimação pessoal, conforme comando do § 1º, do art. 267, do CPC.
>
> III - Recurso do autor provido e apelação da União Federal prejudicada." (TRF 2ª R. - AC 2002.02.01.033473-0/RJ - 1ª T. - Rel. Juiz Ney Fonseca - DJU 2 02.12.2002)."

2.2.2. Requisitos Legais

Na petição inicial, além dos requisitos do artigo 319 do NCPC/15, deverá o autor demonstrar, com minúcias, o preenchimento dos requisitos legais, requerendo a declaração do domínio do imóvel ou da servidão predial.

2.2.3. Justo Título

Em se tratando de usucapião ordinário, o autor evidenciará sua boa-fé e o justo título.

> "O justo título é um título hábil, em tese, a transferir o domínio (*causa habilis ad dominium transferendum*), mas que deixa de operar tal efeito,

por ressentir-se de algum vício ou irregularidade, que o decurso do tempo (...) se encarrega de sanar. ORLANDO GOMES afirma que pode haver erro no modo de aquisição, como na hipótese em que alguém adquire a propriedade por instrumento particular, quando a lei, para transmissão, exige escritura pública. Embora seja nulo o ato, por defeito de forma, pode ser sanado, pelo usucapião ordinário (Direitos Reais, Rio, Forense, 1980, pág. 165). Por outro lado, PONTES DE MIRANDA revela que, se o título é nulo, não se pode pensar em usucapião ordinário, pois se é nulo o título, não é justo (NÉLSON LUIZ PINTO e outro, Usucapião, pág. 27). A boa-fé, por sua vez é a crença do possuidor de que a coisa possuída realmente lhe pertence, ignorando a existência de vício que macule o seu título aquisitivo.

O Prof. ORLANDO GOMES define o justo título como o 'ato jurídico abstrato, cujo fim é habilitar alguém a adquirir a propriedade'[14], mas que por algumas determinadas causas, como, por exemplo: 1º) a aquisição a non domino; 2º) a aquisição a domino, em que o transmitente ou não gozava do direito de dispor ou transfere por ato nulo de pleno direito; 3º) existência de erro no modo de aquisição, deixa de produzir seu efeito, sendo,

14 GOMES, Orlando. Apud NÉLSON LUIZ PINTO e outro, ob. cit., pág. 25.

> portanto, justo título "o ato translativo que não produziu efeito, o título de aquisição ineficaz".
>
> ARMANDO ROBERTO HOLANDA LEITE exemplifica os atos translativos mais comuns, que podem ser considerados justo título: a compra e venda, a troca, a dação em pagamento, a doação, o legado, a arrematação e a adjudicação (apud NÉLSON LUIZ e outro, Usucapião, pág. 27). Pode-se acrescentar, com base na doutrina, também como exemplos o dote, o formal de partilha e a escritura de compra e venda." [15]

2.2.4. Identificação do Imóvel

O bem usucapiendo deverá ser identificado e individualizado, para tal poderá ser apresentado a planta do imóvel que poderá ser substituída por croqui, se houver nos autos elementos suficientes para a sua identificação. Poderá ser apresentada também a certidão de matrícula, para identificação do proprietário.

> "1. O requisito previsto no artigo 942 do Código de Processo Civil refere-se a identificar, com precisão, elementos suficientes para a individuação do imóvel objeto da ação de usucapião. 2. A planta do imóvel pode ser trazida

15 CORDEIRO, Carlos José. USUCAPIÃO - (Publicada na RJ nº 228 - OUT/1996, pág. 18)

aos autos mediante elementos de convicção hábeis e confiáveis como, na hipótese dos autos, por certidão dos registros do lote de terreno urbano que reproduzam a planta do loteamento regularmente aprovado pela municipalidade, do qual o imóvel faz parte, com os seus limites e confrontações coincidentes com "croqui" registrado e com os dados constantes da matrícula do Cartório do Registro de Imóveis. (TJPR – AC 0422944-9 – São José dos Pinhais – 18ª C.Cív. – Relª. JuizA LenicE Bodstein – DJPR 07.12.2007)"

"1. O usucapião pode ser arguido em sede de defesa (Súmula nº 237 do STF). 2. O juiz poderá, de ofício ou a requerimento das partes, determinar a exibição de documentos que se encontram em poder das partes ou de terceiros, cabendo à parte requerente a obrigatoriedade da individualização do documento e a demonstração da finalidade da prova que pretende produzir. 3. Para aquisição da propriedade através da usucapião, o usucapiente deve comprovar a existência dos elementos possessórios, quais sejam, posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta. Tais elementos tornam-

se caracterizados pela guarda e zelo do bem e pela ausência de impedimentos ou turbações advindas do proprietário ou terceiro interessado acerca de tal posse. 4. O fato da certidão vintenária estabelecer, equivocadamente, uma das divisas do imóvel, não gera presunção de justo título do terreno vizinho a este, há que ser observada também a localização, metragem e as divisas frontais e laterais, de modo que, verifique-se o real sentido de tal escrituração. 5. Não cabe ao possuidor de má-fé o ressarcimento das benfeitorias úteis realizadas no terreno alvo de ação reivindicatória, (artigo 1.220 do CC). 6. Recurso conhecido e negado provimento.. (TJES – AC 021030371781 – 2ª C.Cív. – Rel. Des. Álvaro Manoel Rosindo Bourguignon – J. 07.08.2007)."

"1. Constando em certidão do registro imobiliário a existência de proprietários do imóvel usucapiendo, não há como se deixar de promover o seu chamamento. APELAÇÃO PROVIDA POR MAIORIA PARA ANULAÇÃO PARCIAL DO PROCESSO. (TAPR – AC 0244526-1 – (232519) – São José dos Pinhais – 10ª C.Civ. – Rel. Juiz Marcos de Luca Fanchin – DJPR 01.04.2005)."

2.2.5. Reconhecimento do domínio no Caso de Pendência do Processo Possessório.

Na pendência do processo possessório é vedado, tanto ao autor como ao réu, intentar a ação de reconhecimento de domínio, nesta compreendida a ação de usucapião, conforme exposto no artigo 557 do NCPC/15.

> *"Art. 557. Na pendência de ação possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa."*

Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, ao comentarem sobre os dispositivos do Código de Processo Civil, especialmente ao que aduz o art. 923 (557 do NCPC/15), entendem, *in verbis*:

> *"Exceção de domínio. Proibição de ajuizamento de petitória na pendência de possessória (CC 1.210 § 2º; NCPC 557). Não há identidade de ações entre a possessória e a petitória, como é óbvio. Naquela há o pedido de proteção de posse fundamentado no fato jurídico da posse; nessa o pedido é de restituição da coisa (posse) com fundamento no domínio. Mas há processualistas que afirmam não poder o proprietário ficar manietado, impossibilitado de defender a propriedade. O STF já se pronunciou no sentido de que não há*

inconstitucionalidade nessa proibição (RTJ 91/594). Melhor é interpretar os arts. 1210, § 2º do CC, e 557 do NCPC/15 como normas tendentes a separar inclusive no tempo, a ação possessória da petitória. Assim, enquanto pendente a possessória, nem autor nem réu podem utilizar-se da petitória: há uma condição suspensiva, por assim dizer, do exercício de direito de ação fundada na propriedade." [16]

2.2.6. Citação do Réu

A citação do réu, após a entrada em vigor do NCPC/15, é regida pelo § 3º do artigo 246, e inciso I, do art. 259 do mesmo ordenamento:

Art. 246...

§ 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

Art. 259. Serão publicados editais:

I - na ação de usucapião de imóvel;

16 NERY JUNIOR, Nelson e Rosa Maria de Andrade Nery. Código de Processo Civil Comentado. São Paulo: RT, 2003. p. 1140.

Não está dispensada a citação pessoal, quando possível a identificação do demandado da ação. A jurisprudência é unânime neste sentido, exigindo a citação pessoal do réu certo. Assim também o possuidor atual (Súmula 263 do STF) e o confinante (Súmula 391 do STF).

> *"Súmula 263 do STF - O possuidor deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião."*

> *"Súmula 391 do STF - O confinante certo deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião."*

Estando o imóvel registrado em nome de alguém, este é réu certo, exigindo-se sua citação pessoal, sob pena de nulidade absoluta. Sua identificação dar-se-á pela certidão do Registro de Imóveis.

Estando em local incerto, será procedida a citação por edital e, caracterizada a revelia, nomear-se-á um curador especial. Além dos réus certos, serão citados, pela via editalícia, eventuais interessados. Nesse caso, porém, caracterizada a revelia, não haverá a nomeação de curadores especiais.

Os réus deverão apresentar resposta no prazo de quinze dias, a contar da data de juntada do último mandado de citação, devidamente cumprido. Não havendo a necessidade de produção de outras provas, a ação admite

o julgamento antecipado da lide. Caso contrário, o juiz determinará a realização das provas necessárias.

Jurisprudência

TJ-SC - Apelação Cível AC 20120373467 SC 2012.037346-7 (Acórdão) (TJ-SC)

Data de publicação: 25/06/2014.

Ementa: DIREITO DAS COISAS. USUCAPIÃO. SENTENÇA EXTINTIVA DO FEITO À FALTA DE INTERESSE DE AGIR, EM RAZÃO DO NÃO PREENCHIMENTO DO PRESSUPOSTO TEMPORAL PARA A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. PEDIDO FEITO SOB O INSTITUTO DA USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA, QUE EXIGE O PRAZO QUINQUENÁRIO DE POSSE (ARTS. 183 DA CF E 1.240 DO CC) (ART. 267, INC. VI, DO CPC). PRETENSÃO QUE, CONTUDO, DEVE SER ANALISADA SOB A ÓTICA DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA (ART. 1.242 DO CC) OU USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA PRÓ-MORADIA (ART. 1.238, § ÚNICO, DO CC) E NÃO ATRAVÉS DA MODALIDADE CONSTANTE DO PEDIDO. AUTORES QUE EXERCEM POSSE MANSA, PACÍFICA, ININTERRUPTA E QUALIFICADA PELO ANIMUS DOMINI SOBRE O IMÓVEL. DEMONSTRAÇÃO DE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO DOS CONFINANTES,

DE EVENTUAL PROPRIETÁRIO OU DA FAZENDA PÚBLICA DOS TRÊS ENTES FEDERATIVOS. PRAZO AQUISITIVO DE 10 (DEZ) ANOS QUE SE COMPLETOU NO CURSO DA LIDE, APÓS A PROLAÇÃO DA SENTENÇA. CIRCUNSTÂNCIA, QUE, DADA A EXCEPCIONALIDADE DO CASO, DEVE SER LEVADA EM CONTA PELO JULGADOR NO MOMENTO DA ENTREGA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL (ART. 462 DO CPC). COMPLETA SATISFAÇÃO DOS REQUISITOS MATERIAIS E PROCEDIMENTAIS AUTORIZADORES DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA (ARTS. 1.241 E 1.242, *CAPUT*, DO CC E ARTS. 333 , INC. I , E 941 A 945 DO CPC). PRECEDENTES DA CORTE E DO STJ. RECURSO PROVIDO PARA SE JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO.

Em tema de ação de usucapião, pode o magistrado analisar o pedido com enfoque em modalidade usucapiatória diversa daquela invocada pelos autores. Nesse caso, quando não houver oposição de confinantes ou dos entes federativos, e, se de igual modo, restarem preenchidos todos os demais requisitos materiais e procedimentais próprios à espécie, deve o juiz acolher a pretensão dominial, mesmo que o prazo aquisitivo exigido na lei civil - no caso, 10 (dez) anos (arts. 1.238 , § único , e 1.242 do CC), se complete no curso da lide.

TJ-SP - Apelação APL 00048183020108260168 SP 0004818-30.2010.8.26.0168 (TJ-SP)

Data de publicação: 06/07/2015.

Ementa: Apelação Cível – Ação de Usucapião – Titularidade do imóvel atribuída ao Município de Ouro Verde – Desafetação configurada – Implantação de loteamento na área – Manifestação da Municipalidade no sentido de que não mantém interesse no pedido formulado para obtenção do domínio pelos autores. Apelação Cível – Usucapião ordinária – Art. 1.242 do Código Civil – Impossibilidade – Ausência de justo título – Usucapião extraordinária – Art. 1.238 do Código Civil – Ação ajuizada antes do transcurso do prazo aquisitivo de 15 anos – Impossibilidade – Precedentes do STJ. Recurso desprovido.

2.3. Usucapião Especial

Dentre as modalidades de usucapião, a usucapião especial, é a que mais se difere, isso em razão das peculiaridades que fazem jus à sua denominação. Ela é encontrada em vários seguimentos do Direito: no Código Civil artigos 1.239 e 1.240-A; na Constituição Federal da República Federativa do Brasil de 1.988 artigo 183; em lei própria, assim como acontece na Lei Nº. 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que dispõe sobre a aquisição,

por usucapião especial, de imóveis rurais, da qual altera a redação do §2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências.

A usucapião especial, também pode ser dividida em dois tipos: a rural, também chamada de "pro labore" e a urbana ou "pró-moradia".

Na rural os requisitos são: a posse por cinco anos ininterruptos, sem oposição, tendo ***animos domini***, mansa e pacífica, onde a área de terra em zona rural não seja superior a 50 (cinquenta) hectares, equivalente a 500.000 (quinhentos mil) metros quadrados, sendo esta produtiva para o trabalho do usucapiente e estabelecendo nela sua moradia.

Na usucapião urbana os requisitos são: o imóvel não pode ultrapassar 250 m^2,o possuidor não pode ser titular de outro imóvel seja ele rural ou urbano, o prazo de posse contínua de 5 anos. Não se exige boa-fé ou justo título.

Código Civil...

Art. 1239. 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."

A usucapião especial de imóveis rurais e urbanos, que era regido pela Lei n. 6.969, de 10-12-1981, adaptada pela Emenda nº 129, do Senador Gabriel Hermes, adotando assim dimensão da gleba de cinquenta hectares, conforme determina Constituição Federal, em seu art. 191. Criou a chamada usucapião constitucional ou pro labore, em favor daquele em que não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a 50 hectares, tornando-se produtiva por seu trabalho ou de sua família e tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade, no entanto vedou o seu parágrafo único a possiblidade de usucapião em imóveis públicos.

Constituição Federal

Art. 191...

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no registro de imóveis.

Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares.

A usucapião especial, a que se refere esta lei, abrange as terras particulares e as terras devolutas, em geral, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao posseiro, pelo Estatuto da Terra ou pelas leis que dispõem sobre processo discriminatório de terras devolutas.

A usucapião especial não ocorrerá nas áreas indispensáveis à segurança nacional, nas terras habitadas por silvícolas, nem nas áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais e os parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarados pelo Poder Executivo, assegurada aos atuais ocupantes a preferência para assentamento em outras regiões, pelo órgão competente.

O Poder Executivo, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, especificará, mediante Decreto, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta lei, as áreas indispensáveis à segurança nacional, insuscetíveis de usucapião.

A ação de usucapião especial será processada e julgada na comarca da situação do imóvel.

Observado o disposto no artigo 126 da Constituição Federal, no caso de usucapião especial em terras devolutas federais, a ação será promovida na Comarca da situação

do imóvel, perante a Justiça do Estado, com recurso para o Tribunal Federal de Recursos, cabendo ao Ministério Público local, na primeira instância, a representação judicial da União.

No caso de terras devolutas, em geral, a usucapião especial poderá ser reconhecida administrativamente, com a consequente expedição do título definitivo de domínio, para transcrição no registro de imóveis. O Poder Executivo, dentro de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta lei, estabelecerá, por decreto, a forma do procedimento administrativo a que se refere o parágrafo anterior. Se, decorridos 90 (noventa) dias do pedido ao órgão administrativo, não houver a expedição do título de domínio, o interessado poderá ingressar com a ação de Usucapião Especial, na forma prevista nesta lei, vedada a concomitância dos pedidos administrativo e judicial. Adotar-se-á, na ação de Usucapião especial, o procedimento sumaríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento. O autor, expondo o fundamento do pedido e individualizando o imóvel, com dispensa da juntada da respectiva planta, poderá requerer, na petição inicial, designação de audiência preliminar, a fim de justificar a posse, e, se comprovada esta, será nela mantido, liminarmente, até a decisão final da causa. O autor requererá também a citação pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus ausentes, incertos e desconhecidos, na forma do artigo 257 do Novo

Código de Processo Civil, valendo a citação para todos os atos do processo. Serão cientificados por carta, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias. O prazo para contestar a ação correrá da intimação da decisão que declarar justificada a posse. Intervirá, obrigatoriamente, em todos os atos do processo, o Ministério Público.

O autor da ação de Usucapião Especial terá, se o pedir, o benefício da assistência judiciária gratuita, inclusive para o registro de imóveis. Provado que o autor tinha situação econômica bastante para pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo do sustento próprio e da família, o juiz lhe ordenará que pague, com correção monetária, o valor das isenções concedidas, ficando suspensa a transcrição da sentença até o pagamento devido.

A usucapião especial poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para transcrição no registro de imóveis. Observar-se-á, quanto ao imóvel usucapido, a imunidade específica, estabelecida no § 6º do artigo 21 da Constituição Federal. Quando prevalecer a área do módulo rural, de acordo com o previsto no parágrafo único do artigo 1º desta lei, o imposto territorial rural não incidirá sobre o imóvel usucapido.

O juiz da causa, a requerimento do autor da ação de usucapião especial, determinará que a autoridade policial

garanta a permanência no imóvel e a integridade física de seus ocupantes, sempre que necessário.

Jurisprudência

TJ-DF - Apelacao Civel APC 20120111505377 DF 0041351-61.2012.8.07.0001 (TJ-DF)
Data de publicação: 07/08/2014
Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. ÁREA PÚBLICA PERTENCENTE A TERRACAP. INADMISSIBILIDADE. VEDAÇÃO DO § 3° DO ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E NO ART. 191 PARÁGRAFO ÚNICO E O ART. 102, DO CÓDIGO CIVIL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. 1. A ocupação do particular de terras públicas ostenta mera detenção, a título precário, como simples tolerância, inviabilizando a justa posse capaz de conferir a aquisição da propriedade. 2. O pedido de usucapião é inviável se a área é pública, vedada dada pelos artigos 183, § 3° da Constituição Federal, art. 191, parágrafo único e o art. 102, do Código Civil, bem como a Súmula 340 do STF. 3. Extingue-se o processo sem julgamento dó mérito, quando se tratar de pedido de usucapião em terra pública. 4. Recurso conhecido e improvido. Sentença mantida.

TJ-SP - Apelação APL 00013325920018260586 SP 0001332-59.2001.8.26.0586 (TJ-SP)

Data de publicação: 20/07/2015.

Ementa: AÇÃO DE USUCAPIÃO (art. 191, Constituição Federal). I-Alegação de que a área objeto da demanda é pública. Laudo pericial, no entanto, que afasta a alegação. Trabalho técnico, na espécie, não superado por prova de igual quilate. Prevalência. II-Verbas de sucumbência. Apelante que contestou o feito e ofertou recurso de apelação. Resistência ao pedido patenteada, restando vencida na demanda. Verba devida. SENTENÇA MANTIDA. APELO IMPROVIDO.

TJ-DF - Apelação Cível APC 20120111338210 (TJ-DF)

Data de publicação: 19/08/2015

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. ÁREA PÚBLICA PERTENCENTE A TERRACAP. INADMISSIBILIDADE. VEDAÇÃO DO § 3º DO ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E NO ART. 191 PARÁGRAFO ÚNICO E O ART. 102, DO CÓDIGO CIVIL. PARQUE ECOLÓGICO EZECHIAS HERINGER. PARQUE DO GUARÁ 1. A ocupação do particular de terras públicas ostenta mera detenção, a título precário, como simples tolerância, inviabilizando a justa posse

> capaz de conferir a aquisição da propriedade. 2. O pedido de usucapião é inviável se a área é pública, vedada pelos artigos 183, § 3º da Constituição Federal , art. 191 , parágrafo único e o art. 102 , do Código Civil , bem como a Súmula 340 do STF. 3. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida.

2.3.1- Usucapião Especial Rural

O professor Benedito Silvério Ribeiro[17] expõe que a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934, foi a primeira que estabeleceu a usucapião de imóvel rural no artigo 125:

> **Art. 125.** Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita

Posteriormente, a Constituição de 1.937, permaneceu com o texto inalterado, alterando apenas o artigo em que

17 RIBEIRO, Benedito Silverio. Tratado de usucapião. v. 1. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 860.

a usucapião era permitida. Na Constituição de 1946, o texto constitucional foi modificado, alterando somente o tamanho da área que poderia ser usucapida, passando de até 10 hectares (100.000 metros quadrados) para 25 hectares (250.000 metros quadrados).

Em 1964, foi editada a Emenda Constitucional 10, da qual permitiu ao lavrador e sua família usucapir áreas não excedentes a cem hectares, porém no mesmo ano a Lei Nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, que define sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências, regularizou o assunto dispondo em seu artigo 98 o seguinte:

> **Art. 98.** Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Em 1969, foi determinado por meio da Emenda Constitucional nº 1, que não poderiam mais ser usucapidas terras públicas, o que se manteve na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Percebesse que

esse tipo de usucapião exige que o requerente trabalhe na terra e estabeleça nela moradia, diferente dos outros tipos de usucapião (extraordinária e ordinária), em que pode existir a alternância entre um ou outro. Nesse caso, é imperativo o acumulo de tarefas. A finalidade do instituto é a fixação do homem no campo, permitir que com isso, este tenha, além de um lugar para morar, um meio de sustento para a sua família. Tal assertiva encontra respaldo na doutrina brasileira, assim como vemos as lições do professor Carlos Roberto Gonçalves, *in verbis*:

> *"O benefício é instituído em favor da família, cujo conceito encontra-se estampado na Constituição Federal: é constituída pelo casamento a entidade familiar, que envolve a união estável e a família monoparental (art. 226, §§ 1º a 4º). Por essa razão, a morte de um dos cônjuges, de um dos conviventes ou do pai ou da mãe que dirige a família monoparental não prejudica o direito dos demais integrantes."*[18]

Jurisprudência

TJ-SP - Apelação APL 00040428620128260450 SP 0004042-86.2012.8.26.0450 (TJ-SP)

Data de publicação: 25/06/2014

18 GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**.** v. 5: Direito das Coisas. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 263.

Ementa: Imissão na posse. Exceção de usucapião afastada. CERCEAMENTO DE DEFESA. NULIDADE DA SENTENÇA. NECESSIDADE DE ABERTURA DA FASE PROBATÓRIA. Possibilidade de demonstração dos requisitos necessários à usucapião. Insurgência contra sentença que julgou procedente a ação de imissão na posse. Exceção de usucapião não acolhida. Lapso temporal para a aquisição originária que não teria sido preenchido. Considerado o prazo para a usucapião extraordinária. Cerceamento de defesa. Acolhimento. Alegação do réu de que modalidade aplicável ao caso seria a usucapião especial rural. Qualificação jurídica diversa dos fatos que não importa alteração do pedido ou causa de pedir. Possibilidade de preenchimento dos requisitos. Usucapião especial rural. Art. 191, CF. Prazo prescricional observado. Posse ad usucapionem exercida há mais de 9 anos. Área inferior ao módulo rural. Indiferença. Legislação não prevê área mínima. Precedentes desta Câmara. Necessidade de abertura da fase probatória para demonstração dos demais requisitos em contraditório. Usucapiente que não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Desenvolvimento de atividade produtiva na área a ser usucapida. Moradia. Observação. Registrabilidade de eventual sentença que acolha a exceção. Art. 7º da Lei

6.969 /81. Necessidade de atendimento das formalidades próprias da ação de usucapião. Interpretação conforme a Constituição Federal. Sentença declarada nula. Retorno dos autos à origem para abertura da fase probatória. Recurso provido.

TJ-MS - Apelação APL 00000071719948120026 MS 0000007-17.1994.8.12.0026 (TJ-MS)

Data de publicação: 02/07/2015.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL – PRELIMINARES DE CARÊNCIA DE AÇÃO POR IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO – REQUISITOS A CONSIDERAR ANTES DO DECRETO EXPROPRIATÓRIO – POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO – REJEITADA – PRELIMINAR DE NULIDADE DO FEITO JÁ APRECIADA ANTERIORMENTE – REJEITADA – REVELIA NÃO CONFIGURADA – MÉRITO – REQUISITOS DO ARTIGO 191 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL – AUSÊNCIA DE REQUISITOS CONSISTENTES A USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 01. O fato de as terras objeto dos autos terem, posteriormente ao ajuizamento da ação, se tornado públicas

por decreto expropriatório não afastam o reconhecimento de que os recorrentes às adquiriram pela usucapião e, assim, fazem jus aos direitos inerentes à propriedade, dada a natureza declaratória da presente ação. 02. Não deve ser analisada novamente preliminar atinente à nulidade da demanda se esta já o feio quando apreciado outro recurso de apelação por esta mesma câmara cível, que determinou o regular prosseguimento do feito. 03. Também não há falar em revelia se os réus foram devidamente citados e tempestivamente contestaram a demanda. 04. O pedido de usucapião, por constituir forma originária de aquisição de propriedade, deve vir acompanhado de todos os seus requisitos legais autorizadores. 05. Ante a falta de elementos de prova suficientes a demonstrar os requisitos indispensáveis ao reconhecimento do domínio pretendido, mormente pela ausência de ânimo de dono, prova de tornar o bem produtivo e o possuidor não ser proprietário de outro bem imóvel a pretensão de usucapião especial rural não pode ser acolhida. 06. Recurso conhecido e desprovido.

TJ-AM - Apelação APL 00143034620148040000 AM 0014303-46.2014.8.04.0000 (TJ-AM)

Data de publicação: 27/04/2015

Ementa: 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 (dezessete 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.

2.3.2. Usucapião Especial Urbana

O artigo 1.240 do CC estabelece que:

> **Art. 1.240.** Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
>
> § 1 º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
>
> § 2 º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vêz.

A usucapião está prevista no art. 183 da CF., também recepcionado no Código Civil no art. 1.239, o mencionado artigo, 1.240 do Código Civil, determina a usucapião especial urbana, sendo 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.

O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

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

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 suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

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

Na pendência da Ação de Usucapião Especial Urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

> I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
>
> II - os possuidores, em estado de composse;
>
> III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

Na Ação de Usucapião Especial Urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público. O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Na Ação judicial de Usucapião Especial Urbana, o rito processual a ser observado é o sumário.

O artigo 1.240 do Código Civil, não apresenta diferença no tempo exigido, tanto para a usucapião urbana como na rural, que é de cinco anos, porém, o que se deve analisar é área do imóvel requerido, que neste tipo permite apenas 250 m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), contra 500.000 m^2 (quinhentos mil metros quadrados) do rural.

Outra diferença entre os dois tipos de usucapião, é que na urbana não há necessidade de produção de trabalho no imóvel, sendo suficiente o usucapiente não ser proprietário de outros imóveis, seja ele urbano ou rural, e utilizar o terreno para sua moradia e de sua família para que consiga usucapir.

Evidente que nesse tipo de usucapião não foge de preencher os requisitos essenciais como possuir o imóvel com intenção de ser dono, posse mansa e pacífica, ininterrupta; lembrando que nessa situação não se cabe

a *acessio possessionis* (adição da posse), neste tipo de usucapião, apenas é cabível no ordinário.

Jurisprudência

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 267844 RJ 2012/0261824-3 (STJ)

Data de publicação: 30/08/2013.

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC)- AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANO - AUSÊNCIA DE REQUISITOS PARA SUA AQUISIÇÃO. INSURGÊNCIA DO AUTOR. 1. Violação do art. 535 do Código de Processo Civil. Inexistência. É clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte. 2. A insurgência encontra-se deficiente, pois não há exposição clara e congruente de que modo o acórdão recorrido teria contrariado os dispositivos tidos como violados, circunstância que atrai, por analogia, a Súmula n. 284 do STF. Ainda que assim não fosse, o Tribunal de origem asseverou que o recorrente não cumpriu os requisitos necessários para a obtenção do direito pleiteado, sobretudo, pela ausência do requisito temporal 3. As razões do inconformismo trazem argumento novo

não abordado no momento da interposição do recurso especial, qual seja: a aplicação da multa prevista no art. 538, parágrafo único , do Código de Processo Civil . Contudo, é cediço que a inovação de tese recursal é inadmissível em sede de agravo regimental, ante a preclusão consumativa. 4. Agravo regimental desprovido.

Encontrado em: EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 267844 RJ 2012/0261824-3 (STJ) Ministro MARCO BUZZI

TJ-RS - Apelação Cível AC 70064382344 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 20/07/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. REQUISITOS AUSENTES. DEMANDA IMPROCEDENTE. O pedido de usucapião, por constituir forma originária de aquisição de propriedade, deve vir acompanhado de todos os requisitos legais autorizadores. Caso em que a prova produzida revela-se insuficiente para a demonstração do preenchimento de todos os requisitos da aquisição da propriedade por usucapião, especialmente o lapso temporal mínimo de 05 anos e de modo ininterrupto. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70064382344, Décima Oitava Câmara

Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 16/07/2015).

TJ-RS - Apelação Cível AC 70064654478 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 20/07/2015.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS PRESENTES. O pedido de usucapião, por constituir forma originária de aquisição de propriedade, deve vir acompanhado de todos os requisitos legais autorizadores. Para tanto, há que estar presente a prova da posse, elemento essencial ao reconhecimento do direito pleiteado, de forma ininterrupta e com ânimo de dono. Caso em que a prova produzida é suficiente a propiciar julgamento favorável à autora, ante a comprovação dos requisitos legais para aquisição originária da propriedade. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMPROCEDÊNCIA. CONSECTÁRIO LÓGICO DO JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. ERRO MATERIAL NA SENTENÇA. CORREÇÃO. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DE JOCELAINE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO

> DA TRANSCONTINENTAL E CORRIGIRAM, DE OFÍCIO, ERRO MATERIAL DA SENTENÇA. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70064654478, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 16/07/2015).

2.3.3. Usucapião em Face do Ex-cônjuge

Além da usucapião especial rural e urbana, existe mais um tipo de usucapião especial, este tutelado no artigo 1.240-A do Código Civil. Essa modalidade se fundamente no abandono do ex-cônjuge da sua família e moradia. Para a concretização será necessário que o imóvel seja urbano, com área não superior a 250 m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), da qual o cônjuge que permaneceu na posse exerça-a durante dois anos ininterruptos, sem oposição, de forma mansa e pacífica, e que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Sendo assim, o cônjuge que permaneceu no lar passa a ter o domínio com exclusividade do bem, afastando a possibilidade de que a posse seja repartida pelo cônjuge que a abandonou.

Por não existir regramento processual específico, o rito processual para a usucapião especial de imóvel urbano é o **sumário**, foi determinado pelo Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001.

Jurisprudência

TJ-DF - Apelação Cível APC 20130910222452 (TJ-DF)

Data de publicação: 14/08/2015

Ementa: 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 nº66/2010 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.

TJ-RJ - APELAÇÃO APL 01806663720138190001 RJ 0180666-37.2013.8.19.0001 (TJ-RJ)

Data de publicação: 19/03/2015.

Ementa: PROCESSO CIVIL. TESTEMUNHA AUSENTE NA AUDIÊNCIA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO. NULIDADE NÃO ARGUIDA NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. INOBSERVÂNCIA DO ART. 245 DO CPC. PRECLUSÃO. DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE CONJUGAL. DIVISÃO DOS BENS. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL DO CASAL EM RAZÃO DO ABANDONO DO LAR. EX-CÔNJUGE PROPRIETÁRIA DE IMÓVEL RURAL. APLICAÇÃO DO ART. 1.240-A DO CC/2002. IMPOSSIBILIDADE. PRETENSÃO DE IMPOSIÇÃO DE CONDOMÍNIO VITALÍCIO SOBRE O IMÓVEL DO CASAL. IMPOSSIBILIDADE DIANTE DA DISCORDÂNCIA DE UM DOS CONDÔMINOS. Nos termos do art. 245 do CPC a nulidade deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber a parte falar nos autos, sob pena de preclusão. Considerando que a apelante é proprietária

de imóvel rural, não se pode reconhecer o seu domínio sobre o apartamento destinado à moradia do casal, em razão do abandono do lar pelo cônjuge varão, diante do disposto na parte final do art. 1.240-A do CC/2002. A instituição de condomínio, bem como a sua manutenção, sobre imóvel do casal, depende da anuência de todos os condôminos. Inexistindo a anuência de um dos condôminos, não pode ser determinado que o imóvel do casal permaneça em condomínio, bem com que seja destinada ao uso de apenas um dos ex-cônjuges. Precedentes do TJERJ e do STJ. Recurso manifestamente improcedente. Seguimento negado.

TJ-MG - Apelação Cível AC 10702120351482001 MG (TJ-MG)

Data de publicação: 08/05/2014.

Ementa: AÇÃO DE DIVÓRCIO - ALIMENTOS EM FAVOR DO EX-CÔNJUGE - SITUAÇÃO FINANCEIRA DAS PARTES - PECULIARIDADE DO CASO CONCRETO -IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DA OBRIGAÇÃO ALIMENTAR, À LUZ DO BINÔMIO 'NECESSIDADE-POSSIBILIDADE'. USUCAPIÃO FAMILIAR - ABANDONO DO LAR - ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL - PRAZO DA PRESCRIÇÃO

AQUISITIVA - TERMO INICIAL - DATA DA VIGÊNCIA DA LEI - INAPLICABILIDADE AO CASO. RECURSO DESPROVIDO. - Em que pese possa o cônjuge, uma vez solvido o vínculo matrimonial, pleitear alimentos ao outro, com fundamento no dever de mútua assistência, nos termos do art. 1.694 do Código Civil, a imposição do encargo alimentar deve perpassar, inarredavelmente, a análise do binômio 'necessidade-possibilidade', à luz do parágrafo 1º do mesmo dispositivo. Destarte, no caso em que a requerente aufere benefício previdenciário, não obstante modesto, que tem lhe assegurado a subsistência há mais de cinco anos, e, de outro lado, o ex-marido não apresenta, ao que se deflui dos autos, condição financeira superior à daquela, a ponto de lhe permitir prestar auxílio material à requerente sem prejuízo do seu próprio sustento, o pedido de alimentos formulado pelo virago não pode ser acolhido. - O prazo de dois anos da prescrição aquisitiva exigido para a usucapião familiar, fundada no abandono do lar de ex-cônjuge - modalidade introduzida no art. 1.240-A do Código Civil -, tem como termo a quo o início da vigência da Lei n. 12.424 /11, pois orientação diversa permitiria que, eventualmente, aquele que abandonou o lar perdesse automaticamente a propriedade, em flagrante ofensa ao princípio da segurança jurídica. - Recurso desprovido.

TJ-SC - Apelação Cível AC 20140372928 Blumenau 2014.037292-8 (TJ-SC)

Data de publicação: 10/07/2014.

Ementa: DIVÓRCIO. PARTILHA. REGIME DE COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. PRETENSÃO DE EXCLUIR A VIVENDA CONJUGAL DO MONTE PATRIMONIAL PARTILHÁVEL. ABANDONO DO LAR PELA EX-MULHER. MOTIVO POR SI SÓ IRRELEVANTE. HIPÓTESE TACITAMENTE DEDUZIDA DE USUCAPIÃO DE BEM FAMILIAR. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PREVISTOS PELO ART. 1.240-A, INCLUÍDO NO CÓDIGO CIVIL PELA LEI N.º 12.424, DE 2011. 1 Dissolvido o matrimônio realizado sob o regime da comunhão universal, cada cônjuge terá direito a metade dos bens adquiridos durante a constância do casamento, inclusive da vivenda nupcial que esteja sob a posse exclusiva de um dos ex-cônjuges, procedendo-se, se for o caso, a alienação do imóvel para a repartição do produto da venda, a fim de garantir a paridade de direitos dos divorciandos. 2 É possível a aquisição de imóvel cuja propriedade é dividida com o ex-cônjuge que abandonou o lar, mediante usucapião, desde que exercida a posse direta e exclusiva por dois anos ininterruptos e sem oposição, sobre o bem. MANUTENÇÃO

DA POSSE DO EX-ESPOSO SOBRE O IMÓVEL FAMILIAR. CONDENAÇÃO DA EX-CÔNJUGE AO PAGAMENTO DE ALUGUEL. INOVAÇÃO RECURSAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. PONTO RECURSAL NÃO CONHECIDO. Representa uma inconcebível inovação, em sede recursal, o agitamento pela parte insurgente de pretensões não pleiteadas na instância a quo e, portanto, não submetidas ao crivo decisório do julgador monocrático. Toda e qualquer matéria que implique em dilargação, na jurisdição recursal, dos pleitos deduzidos no curso da ação ou em inovação à causa petendi, não pode ser apreciada pelo colegiado julgador, pena de supressão de uma instância de julgamento.

TJ-RJ - APELAÇÃO APL 01837441020118190001 RJ 0183744-10.2011.8.19.0001 (TJ-RJ)

Data de publicação: 08/09/2015.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. BEM INDIVISÍVEL. ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. PROPORÇÕES IGUAIS. AUSÊNCIA DE ESTIPULAÇÃO ACERCA DA PROPORÇÃO CABÍVEL A CADA COMPRADOR. PRESUNÇÃO DE ESFORÇO COMUM. DESPROVIMENTO DO APELO. 1. No

caso, a tese de abandono do lar conjugal que daria ensejo à aplicação do disposto no art. 1.240-A do Código Civil não foi suscitada em contestação, conforme determina o art. 300 do CPC, não cabendo a este órgão julgador apreciar a matéria, em grau de recurso, sob pena de violação ao devido processo legal. 2. Com relação ao pleito de remessa dos autos ao contador judicial, para apuração da contribuição de cada uma das partes, quando da aquisição do bem, este se revela absolutamente indevido, porquanto se trata de matéria de mérito a ser dirimida pelo Juiz da Causa, a partir da análise do conjunto probatório carreado aos autos. 3. De fato, as partes litigantes adquiriam o imóvel objeto da controvérsia no ano de 1998, durante a constância da união estável entre ambos, sendo certo que os promitentes compradores não fizeram constar qualquer ressalva no respectivo Registro de Imóveis quanto à proporção do bem que deveria ser atribuída a cada um. 4. Não se olvide que os bens advindos ao patrimônio dos conviventes, após o início da união estável, presumem-se adquiridos pelo esforço mútuo do casal, devendo ser partilhados em igual proporção, não importando a contribuição monetária de cada um dos consortes para a sua aquisição, conforme dispõe o artigo 5º da Lei 9.278/96. 5. Desprovimento do apelo.

3. Usucapião Coletiva Urbana

O artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) estabelece:

> **Art. 10.** As áreas urbanas com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (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.

Não obstante a usucapião coletiva ser semelhante a usucapião especial urbana, pois ambas tratam de situações individuais de cada pessoa, ambas possuem prescrição aquisitiva em cinco anos ininterruptos, a posse deve ser mansa e pacífica, possuir animo de dono e não ser proprietário de outro imóvel, sendo rural ou urbano. O que difere a usucapião especial coletiva urbana da usucapião especial urbana são os seguintes aspectos:

> a) O tamanho da propriedade usucapida que **deve ser maior que 250 m²** (não sendo estipulado limite máximo, apenas o mínimo);

b) A população ser de baixa renda, o que não é exigido em nenhum outro tipo de usucapião; e

c) Utilizar o terreno para fins de moradia.

Um dos pontos polêmicos é como definir população de baixa renda, e conforme as lições de Carlos Roberto Gonçalves, a população de baixa renda seria aquela da qual não se encontra em condições de adquirir um imóvel onerosamente. Cita a classificação dos economistas, dos quais entendem que população de baixa renda são as pessoas que ganham um salário inferior a três salários mínimos. Essa estatística é baseada em uma média diante a disparidade do custo de vida de cada região do país.[19]

Essa modalidade de usucapião foi criada para regularizar áreas que possui um maior aglomerado de pessoas, como as favelas. Insta salientar, que a usucapião coletiva difere da composse, pois no caso não são várias pessoas que detém um terreno em comum, porém, para Carlos Roberto Gonçalves um "... núcleo habitacional desorganizado como uma unidade, na impossibilidade de destacar parcelas individuais."[20]

Como visto, essa modalidade de usucapião requer que o imóvel tenha fins de moradia, podendo ter igual-

19 GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**.** v. 5: Direito das Coisas. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p.270.

20 GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**.** v. 5: Direito das Coisas. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 270/271.

mente finalidade comercial associada. Percebesse que a fi-nalidade deve ser associada, e não apenas comercial. Ex: uma pequena mercearia associada a sua residência não descaracteriza a usucapião, ela fortalece a ideia do legislador em proporcionar direitos a grupos excluídos pela sociedade.

O artigo 10, parágrafo 1º do Estatuto da Cidade, estabelece que neste tipo de usucapião o *accessio possessionis*, assim como a usucapião ordinária, do qual para fim de contar-se o prazo prescricional, poderá a posse de o possuidor ser acrescida a do seu antecessor, apenas se ambas forem contínuas.

Jurisprudência

TJ-SP - Apelação APL 00744606320078260114 SP 0074460-63.2007.8.26.0114 (TJ-SP)

Data de publicação: 17/08/2015.

Ementa: AÇÃO COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Pretensão dos réus de que seja reconhecida a sua melhor posse sobre a área disputada, com a consequente reforma da respeitável sentença que julgou procedente o pedido de reintegração – Pedido de que seja reconhecida a usucapião especial urbana coletiva da lei nº 10.257 /01 - Descabimento – Hipótese

em que, provado o exercício anterior de posse pelos autores, bem como a prática de atos de esbulho pelos réus, sem que se possa reconhecer o decurso do tempo exigido para a usucapião prevista no Estatuto da Cidade, fazem jus os requerentes à tutela possessória pretendida, nos termos do artigo 927 do Código de Processo Civil - RECURSO DESPROVIDO.

TJ-PE - Apelação APL 3105597 PE (TJ-PE)

Data de publicação: 16/10/2013

Ementa: DIREITO CONSTITUCIONAL, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANA INDIVIDUAL. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA OCUPADA PELOS POSSUIDORES. POSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO. ART. 9º DA LEI 10.257 /2001 (ESTATUTO DA CIDADE). DESCABIMENTO DA EXIGÊNCIA DE AJUIZAMENTO NA MODALIDADE COLETIVA PREVISTA NO ART. 10 DO MESMO DIPLOMA LEGAL. RECURSO PROVIDO. SENTENÇA ANULADA. - Sentença que extinguiu a ação de usucapião urbana individual sem resolução de mérito, pela impossibilidade jurídica do pedido (art. 267, VI, do CPC), ao entendimento de que seria cabível unicamente a sua modalidade coletiva prevista no art. 10 da Lei

10.257 /2001 (Estatuto da Cidade). - Negativa de vigência ao art. 9º do mesmo diploma legal, ao estabelecer critérios inexistentes na norma, que permite o ajuizamento da usucapião individual quando possível identificar o imóvel, sendo esta a hipótese dos autos. Recurso provido para anular a sentença, com o consequente retorno dos autos à instância de origem, e regular processamento do feito em seus ulteriores termos.

TJ-PE - Agravo Regimental AGR 2461694 PE (TJ-PE)

Data de publicação: 05/06/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. FUNGIBILIDADE. CONHECIDO COMO RECURSO DE AGRAVO. USUCAPIÃO URBANA COLETIVA. ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS. EXTINÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR E IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. IDENTIFICAÇAO DA PARTE DO TERRENO QUE PRETENDE USUCAPIR. INCOMPATIBILIDADE COM O ART. 10, DO ESTATUTO DA CIDADE . IMPOSSIBILIDADE DE EMENDA DA INICIAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AUSÊNCIA DE ARGUMENTO NOVO. RECURSO IMPROVIDO. A UNANIMIDADE. - Decisão terminativa monocrática proferida com base no Art. 557, do CPC , aplicando-se o princípio da fungibilidade,

conhecendo do agravo regimental como recurso de agravo. Os possuidores detêm a posse mansa e pacífica, há mais de cinco anos, de glebas pertencentes a terreno demarcado como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, juntando planta relativa aos lotes de terras específicos. - A usucapião especial coletiva é modalidade cabível quando não for possível delimitar o terreno de cada possuidor. Não é possível a aquisição de áreas individualizadas, cravadas dentro de área imensamente maior, através de usucapião coletiva, haja vista que é requisito desta a impossibilidade de identificação da parte ideal do terreno utilizada por cada um dos possuidores, conforme Art. 10 , do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 /2001), eis que foi acostada aos autos planta do terreno, com suas delimitações. A falta de uma das condições da ação é vício insanável, defeito que não pode ser corrigido através da emenda da inicial. - Inadequação da via eleita para o acolhimento do pleito em questão. Ausência de argumento novo capaz de afastar os fundamentos da decisão terminativa agravada, razão por que há de ser negado provimento ao presente recurso. Recurso improvido à unanimidade.

4. Usucapião Indígena

O artigo 33 do Estatuto do Índio (Lei 6.001/1973) determina que:

> **Art. 33.** O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Sendo assim, conforme estabelece o artigo em comento, tanto o índio integrado a civilização, como os índios silvícolas, aqueles que vivem na selva e não tiveram contato com outras culturas, detém o direito de usucapir terras particulares caso vivam nela por 10 (dez) anos consecutivos. Insta salientar que essa modalidade de usucapião possui os mesmo requisitos que as demais, com exceção de justo título e boa-fé que é exigido na usucapião ordinária, sendo eles *animus domini*, posse mansa e pacífica, ininterrupta.

É importante salientar que conforme dispõe o artigo 191, parágrafo único da Constituição Federal, confirmado pelo parágrafo único do artigo 33 da Lei 6.001, de 19 de dezembro de 1973 (Estatuto do Índio), não é permitido usucapir terras públicas, pelo simples fato de ser índio.

Constituição Federal

Art. 191...

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Estatuto do Índio

Artigo 33...

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que se trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Para o professor Carlos Roberto Gonçalves, as terras habitadas pelos silvícolas, são bens públicos federais, sendo intangíveis e, portanto, insuscetíveis de apropriação por usucapião. Os índios são protegidos pela FUNAI (Fundação Nacional do Índio), sendo assim, via de regra, qualquer negócio jurídico que este realizar sem a participação da fundação será nulo, a exceção se dá para aqueles índios que já possuem consciência do que estão fazendo, contudo nesses casos só serão válidos os negócios jurídicos se o índio não for prejudicado. Logo, só é possível ajuizar a ação de usucapião indígena, os índios

que possuem plena capacidade para assim propor. Os que não possuem serão representados pela FUNAI.[21]

Jurisprudência

TRF-3 - APELAÇÃO/REEXAME NECESSÁRIO APELREE 70011 SP 96.03.070011-8 (TRF-3)

Data de publicação: 25/03/2011

Ementa: USUCAPIÃO. PROCESSUAL CIVIL. ANTIGO ALDEAMENTO INDÍGENA. Incumbe à União o ônus de comprovação do domínio sobre imóvel usucapiendo, como prova não se entendendo a mera informação de seu serviço de patrimônio bem como a ausência de transcrição no registro imobiliário.

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70055795959 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 02/12/2013

Ementa: AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRETENSÃO QUE RECAI SOBRE IMÓVEIS QUE ATÉ O MOMENTO NÃO FORAM DECLARADOS COMO TRADICIONALMENTE OCUPADOS PELAS POPULAÇÕES INDÍGENAS. COMPETÊNCIA PARA O PROCESSAMENTO E JULGAMENTO DA

21 GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**.** v. 5: Direito das Coisas. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 274.

JUSTIÇA COMUM ESTADUAL, NÃO SERVINDO COMO BASE PARA A DECLINAÇÃO DA COMPETÊNCIA O FATO DE ESTAR TRAMITANDO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PERANTE A FUNAI. ADEMAIS, INTIMADA A AUTARQUIA FEDERAL PARA MANIFESTAR SEU INTERESSE, DECLINOU DE INTERVIR. AUSÊNCIA DE INTERESSES INDÍGENAS PREVISTAS PELO ART. 109 , XI , DA CF . AGRAVO PROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70055795959, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 21/11/2013)

TRF-3 - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 22379 SP 0022379-90.2012.4.03.0000 (TRF-3)

Data de publicação: 05/03/2013

PROCESSO CIVIL: AGRAVO LEGAL. ARTIGO 557 DO CPC. DECISÃO TERMINATIVA. USUCAPIÃO. ÁREA LOCALIZADA EM ANTIGO ALDEAMENTO INDÍGENA. AUSÊNCIA DE INTERESSE DA UNIÃO.

I - O agravo em exame não reúne condições de acolhimento, visto desafiar decisão que, após exauriente análise dos elementos constantes dos autos, alcançou conclusão no sentido do não acolhimento da insurgência aviada através do recurso interposto contra a r. decisão de primeiro grau.

II - A recorrente não trouxe nenhum elemento capaz de ensejar a reforma da decisão guerreada, limitando-se a mera reiteração do quanto já expendido nos autos. Na verdade, a agravante busca reabrir discussão sobre a questão de mérito, não atacando os fundamentos da decisão, lastreada em jurisprudência dominante.

III - A área objeto da ação de usucapião fica localizada na cidade litorânea de Itanhaém, Estado de São Paulo, onde realmente há anos etnias indígenas habitavam a região. Aliás, assim como já aconteceu nas cidades de Guarulhos e Barueri e nos bairros de Pinheiros e São Miguel Paulista na capital de São Paulo.

IV - E fato de que muitos anos para cá essas áreas passaram a ser habitadas por particulares e um enorme desenvolvimento urbano restou verificado, ficando inimaginável crer que silvícolas permaneçam mantendo residência fixa nos terrenos. Não se nega que os índios habitaram inúmeras áreas do Estado de São Paulo, mas daí crer que essas áreas ainda lhes pertençam é brigar com o óbvio.

V - No município de Itanhaém, o desenvolvimento chegou e com ele propriedades foram construídas e diversos cidadãos comprovam o domínio por meio de títulos. Diante deste quadro, não se mostra razoável que a FUNAI queira arguir

eventual interesse para defesa dos direitos de indígenas, eis que as terras em comento de há muito deixaram de ser por ele habitadas.

VI - Depreende-se da leitura da petição da FUNAI que foi requerida a apresentação, pelos autores da ação de usucapião, de "Memorial Descritivo com coordenadas geográficas dos pontos notáveis da área (U.T.M.), com assinatura do responsável técnico, necessário para sua localização e posterior análise...." Quanto ao tema, decidiu bem o i. Magistrado ao afirmar que "a alegação da FUNAI de que os documentos juntados pela parte autora seriam insuficientes para avaliar se o mesmo situa-se ou não em área denominada Terra Indígena Piaçaguera, em processo de demarcação, não procede, eis que há elementos suficientes capazes de possibilitar a identificação e definição dos limites do imóvel objeto do litígio."

VII - A agravante, como suposta terceira interessada, é que tem o ônus de apresentar prova pré-constituída que justifique seu interesse pleiteado, não cabendo ao autor da ação de usucapião fazer prova que o prejudique.

VIII - Agravo improvido.

5. Ação Declaratória de Usucapião

O artigo 1.241 do Código Civil estabelece:

> **Art. 1241.** Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Trata o artigo da ação declaratória de usucapião, da qual o Professor Walter Ceneviva expõe que o imóvel usucapiendo pode, ou não, estar registrado anteriormente, onde a descrição a ser inserida na matrícula será reconhecida pela sentença, mesmo sendo diversa da que, anteriormente, havia sido lançada.

> *"A Lei de Registros Públicos adere ao conhecimento da aquisição originária, pelo usucapião. Daí ser obrigatória a descrição, que o serventuário observará preferentemente. A própria sentença é objeto de registro, mediante mandato, satisfeitas as obrigações fiscais."* [22]

O procedimento especial de jurisdição contenciosa por meio do qual se busca o reconhecimento (declaração) da aquisição do domínio de imóvel ou servidão predial,

22. CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentadas. 18 ed. São Paulo. Saraiva. 2008. p.226

por força da usucapião ordinária art. 1.242 CC, ou extra-ordinário art. 1.238 CC.

Jurisprudência

TJ-DF - Apelação Cível APC 20080610144249 DF 0004748-13.2008.8.07.0006 (TJ-DF)

Data de publicação: 13/02/2014

Ementa: CIVIL E PROCESSO CIVIL. PEDIDO DE CONVERSÃO DE AÇÃO DECLARATÓRIA EM USUCAPIÃO. DETERMINAÇÃO DE EMENDA NÃO ATENDIDA. INDEFERIMENTO DA INICIAL. 1. A PETIÇÃO INICIAL DEVE TRAZER PEDIDO CERTO E DETERMINADO, PERMITIDO O CONSERTO DA DEFICIÊNCIA EM 10 (DEZ) DIAS. NÃO SUPRIDA A FALTA, O INDEFERIMENTO DA PEÇA INICIAL COM A EXTINÇÃO DO PROCESSO É MERA CONSEQUÊNCIA. 2. RECURSO DESPROVIDO.

TJ-RS - Apelação Cível AC 70059471524 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 27/05/2015.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONEXÃO. USUCAPIÃO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INICIAL INDEFERIDA. Ação ajuizada com o fim de obter a declaração dos efeitos do instituto da conexão. Em ação de reintegração

de posse, onde deferida liminar, interposto recurso, desprovido, mantida a decisão hostilizada. Reconhecida a conexão entre a aludida ação de reintegração de posse e ação de usucapião, o Magistrado singular referiu que este reconhecimento não implicava revogação da liminar possessória anteriormente deferida. Autores que ingressaram com esta ação declaratória pleiteando, ao fim e ao cabo, a revogação da liminar Inicial indeferida. Ausência de interesse de agir. Inadequada a via eleita. Matéria preclusa. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNANIME. (Apelação Cível Nº 70059471524, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 21/05/2015).

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1438426 CE 2013/0334935-6 (STJ)

Data de publicação: 02/06/2014.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE SENTENÇA EM PROCESSO DE USUCAPIÃO. QUERELA NULLITATIS. PROVA PERICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. NÃO PROVIMENTO. 1.- O Juízo de primeiro grau e o Tribunal de origem verificaram

> que as partes disputam o mesmo imóvel e que é necessária a citação de quem necessariamente deveria constar como réu naquele feito, por meio da análise dos dados e documentos constantes no laudo pericial. Dessa forma, a convicção a que chegou o Acórdão acerca da necessidade de citação da ora Recorrida no processo de usucapião, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula 7 desta Corte. 2.- Esta Corte entende que é perfeitamente cabível a nulidade de sentença por ausência de citação por meio de ação declaratória de nulidade. Precedentes. 3.- Recurso Especial a que se nega provimento.

6. Causas Impeditivas, Suspensivas e Interruptivas da Usucapião

O artigo 1.244 do CC estabelece:

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

O presente dispositivo trata das causas impeditivas (obstam), suspensivas (suspendem) e interruptivas (interrompem) a usucapião.

1º) Causas impeditivas: que não permite que o curso inicie, sendo normatizada nos arts. 197, I a III, 198, I, e 199, I e II, do Código Civil.

2º) Causas suspensivas: paralisam temporariamente seu curso, uma vez desaparecida a causa da suspensão da usucapião, o prazo volta a fluir, somando-se o tempo decorrido antes dele, estando disciplinadas nos arts. 198, II e III, e 199, III, do Código Civil.

3º) Causas interruptivas: são as que interrompem a usucapião inutilizando o tempo já decorrido, voltando o prazo a correr quando cessar a causa, disciplinados no art. 202, I a VI do Código Civil.[23]

Jurisprudência

TJ-PR - Apelação APL 11185921 PR 1118592-1 (Acórdão) (TJ-PR)

Data de publicação: 15/04/2015.

23 MALUF, Carlos Alberto Dabus. Código Civil Comentado. Coordenação 6º ed. ob. cit. pg. 1291.

Ementa: DECISÃO: ACORDAM os integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso, para julgar procedente o pedido de usucapião, a fim de declarar em favor dos autores o domínio do lote descrito na inicial e determinar a expedição do competente mandado para o registro na respectiva matrícula, com a inversão dos ônus sucumbenciais. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. CONTESTAÇÃO DA AÇÃO - ATO QUE NÃO SE PRESTA A CONFIGURAR A OPOSIÇÃO QUE A LEI PREVÊ COMO IMPEDITIVA DE AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO PELO POSSUIDOR.INCIDÊNCIA DA REGRA DE TRANSIÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 2.028 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA COM LAPSO TEMPORAL DE DEZ ANOS - APLICAÇÃO DO ARTIGO 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 - AUTORES QUE REALIZAM OBRAS OU SERVIÇOS DE CARÁTER PRODUTIVO - PLANTAÇÃO - PROVA TESTEMUNHAL - REQUISITO TEMPORAL COMPROVADO. UTILIZAÇÃO DO BEM COM ÂNIMO DE DONOS - AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO POR TERCEIROS. SUSPENSÃO DO PROCESSO - EVENTO QUE NÃO POSSUI O CONDÃO DE AFASTAR A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA CONTADA

EM FAVOR DOS AUTORES - DIFERENCIAÇÃO ENTRE PRESCRIÇÃO AQUISITIVA E EXTINTIVA. SOMA DO PRAZO DE TRAMITAÇÃO DA AÇÃO PARA COMPLETAR A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - POSSIBILIDADE - DITAMES DO ARTIGO 462 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO E ILEGITIMIDADADE DO POLO PASSIVO - INEXISTÊNCIA DE NULIDADE - AUSÊNCIA DE TRANSCRIÇÃO DA CADEIA PROPRIETÁRIA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - INÉRCIA DOS PROPRIETÁRIOS - CESSIONÁRIO DO CRÉDITO HIPO-TECÁRIO QUE COMPARECEU AOS AUTOS DE FORMA ESPONTÂNEA E TEVE OPORTUNIDANDE DE MANIFESTAÇÃO ANTERIORMENTE À PROLAÇÃO DA SENTENÇA - ANÁLISE DE TODAS AS TESES DEFENDIDAS - INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO À SUA DEFESA. AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO DA PROPRIEDADE DE BEM HIPOTECADO - POSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO À POSSE - DESAPARECIMENTO DO GRAVAME REAL HIPOTECÁRIO CONSTITUÍDO PELOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS COM A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE USUCAPIÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - INVERSÃO. RECURSO PROVIDO. (TJPR - 17ª C. Cível - AC - 1118592-1 - Região Metropolitana de Maringá -

Foro Central de Maringá - Rel.: Rui Bacellar Filho - Unânime - - J. 25.02.2015).

TJ-SC - Apelação Cível AC 605873 SC 2011. 060587-3 (TJ-SC)

Data de publicação: 20/01/2012.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL E PROPRIEDADE. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. - DOMÍNIO E INDIVIDUAÇÃO DO IMÓVEL. COMPROVAÇÃO POR ESCRITURA PÚBLICA. - TESE DE DEFESA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. PRESCRIÇÃO E PRAZO PARA O USUCAPIÃO. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. APLICAÇÃO LITERAL DAS CAUSAS SUSPENSIVAS DO LAPSO PRESCRICIONAL. INVIABILIDADE. MENORIDADE DE UM DOS AUTORES. EXEGESE DO ART. 169, I , CC/16 . INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA. FINALIDADE DA NORMA. PROTEÇÃO DOS INTERESSES DO MENOR. OBJETIVO DA REGRA ATENDIDO. APLICAÇÃO EXCEPCIONAL DA SUSPENSÃO. - PRAZO PARA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. NÃO FLUÊNCIA. USUCAPIÃO NÃO CONFIGURADO. - BENFEITORIAS. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO NESTE TOCANTE. - JUSTIÇA GRATUITA. ADVOGADO CONSTITUÍDO E

PREPARO REALIZADO. INDEFERIMENTO DA BENESSE. - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MINORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. MONTANTE ADEQUADO. - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO. - A ação reivindicatória é aquela em que o proprietário não possuidor do bem busca retomar imóvel do possuidor não proprietário, na forma no art. 1.228 do Código Civil atual e art. 524 do Código Civil anterior. Para o êxito do pedido, mister a cabal comprovação da propriedade e individuação do imóvel e o exercício da posse injusta do réu. - Embora distintas a natureza jurídica da prescrição e do prazo para aquisição da propriedade por usucapião, sendo equívoca a utilização da expressão "prescrição aquisitiva" como ensinam Clóvis Beviláqua, Caio Mário da Silva Pereira e Orlando Gomes, é de suspender-se o curso do lapso temporal da usucapião, em interpretação teleológica do inciso I do art. 169 do Código de 1916, a fim de preservar-se os interesses dos absolutamente incapazes. - Ressalvadas as matérias de ordem pública, a prestação jurisdicional de segundo grau limita-se às questões aventadas no juízo a quo, inadmitindo-se inovação, sob pena de supressão de instância. - Se a parte constitui advogado e realiza o preparo do recurso, não se pode concebê-la juridicamente hipossuficiente,

justificando-se o indeferimento do pedido de gratuidade judiciária. - É de ser mantida a verba honorária no percentual arbitrado, pois observadas as diretrizes do art. art. 20, § 3º e § 4º, do Código Instrumental para a sua fixação.

TJ-SC - Apelação Cível AC 265854 SC 2009.026585-4 (TJ-SC)

Data de publicação: 15/04/2011.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA IMPROCEDENTE. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* CONSTATADA. DEMANDA QUE DEVE SER DIRIGIDA CONTRA O ATUAL PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL USUCAPIENDO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA QUE RECLAMA POSSE, COM ANIMUS DOMINUS, MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA. LAPSO TEMPORAL SATISFEITO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO , E 2.029 , AMBOS DO ATUAL CC E DO ART. 462 DO CPC . REQUISITOS SATISFEITOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. "A contestação na ação de usucapião não pode ser erigida à oposição prevista em lei, não tendo o condão de interromper, só por si, o prazo da prescrição aquisitiva" (REsp. n. 234240/SC, rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro). "Porém, se o prazo for completado no curso da lide, entendemos

que o juiz deverá sentenciar no estado em que o processo se encontra, recepcionando o fato constitutivo do direito superveniente, prestigiando a efetividade processual, a teor do art. 462 do Código de Processo Civil . É de se compreender que a prestação jurisdicional deverá ser concedida de acordo com a situação dos fatos no momento da sentença. Não se esqueça, por sinal, que a citação feita ao proprietário na ação de usucapião não se insere dentre as causas interruptivas da usucapião. Ora, o art. 202 , inciso I , do Código Civil foi instituído em proveito daquele a quem o prazo da usucapião prejudicaria apenas nas ações por ele ajuizadas, mas não naquelas contra ele promovidas. Daí a necessidade de se outorgar eficácia jurídica ao fato superveniente, pois a lide mudou de configuração no seu curso" (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos reais. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p. 272). "Em realidade, a redução do lapso temporal promovida pelo art. 1.238 , § único , aliada à regra específica de transição eleita pelo legislador ordinário, no art. 2.029 do Código Civil , agasalham e dignificam a função social da propriedade, cujo exercício pelo possuidor do imóvel acarreta consequências jurídicas diferenciadas, se comparadas àquelas decorrentes da posse desqualificada, sem

destinação social necessária, a prevista no caput do art. 1.238 . E foi exatamente este o propósito do legislador ao engendrar prazo e regra de transição diferenciados para o usucapião extraordinário, qualificado pela" posse-trabalho ": a um só tempo, não se olvidar da segurança jurídica dos proprietários, até então inertes em seu direito de propriedade, e positivar em nível infraconstitucional um comando conformador da função social da propriedade. [...]. Agora, o princípio norteador da propriedade é sua função social, sendo os comandos normativos contidos nos arts. 1.238 , § único , e 2.029 , do CC/02 , consentâneos com esse propósito" (REsp. n. 1.088.082/RJ, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 2-3-2010).

TJ-MG - Apelação Cível AC 10011070163800001 MG (TJ-MG)

Data de publicação: 22/04/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - POSSE MANSA PACÍFICA E COM ANIMUS DOMINI PELO PRAZO LEGAL - NÃO CONFIGURADA - EXISTÊNCIA DE ABSOLUTAMENTE INCAPAZ NO POLO PASSIVO - CAUSA INTERRUPTIVA DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - ART. 198, I C/C 1.244, AMBOS DO

CÓDIGO CIVIL . Para aquisição do domínio pelo instituto da prescrição aquisitiva, é necessário que a posse tenha sido exercida pelo prazo legal, de forma mansa, pacifica, ininterrupta e com animus domini. Ausente qualquer destes requisitos, inviável a pretensão usucapienda. A existência de absolutamente incapaz no pólo passivo da demanda, representa óbice à pretensão usucapienda, já que, nos termos do art. 198, I, do Código Civil , a prescrição não corre contra incapazes.

Habermann Editora

Habermann
Editora

CAPÍTULO II
USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA OU EXTRAJUDICIAL

Generalidades

Antes de adentramos na matéria, diante as lições do professor Humberto Theodoro Junior, a qual compartilhamos, é importante entendermos que diante a sistematização do Novo CPC/15, para que tenhamos o resultado desejado, devemos interpretá-lo a partir de suas premissas, de sua unidade, e especialmente de suas normas fundamentais, de modo que não será possível interpretar e aplicar dispositivos ao longo de seu bojo sem levar em consideração seus princípios e sua aplicação dinâmica, não sendo possível analisar dispositivos de forma isolada, devendo ser o entendimento pleno de todo o sistema, para que não embasemos de forma inconsistente. [24]

A desjudicialização é um fenômeno em evidência no Direito Brasileiro atualmente, pouco estudado pela

24 THEODORO JUNIOR, Humberto. Dierle Nunes. Alexandre Melo Franco Bahia. Flávio Quinaud Pedron. Novo CPC Fundamentos e Sistematização. 2ª ed. rev. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2015. pg. 19.

doutrina, o qual consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que, via de regra são de sua alçada, transferindo-as para outros órgãos, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.

Destarte, a usucapião não mais será regida pela previsão do CPC/73, dispostas nos artigos 941 a 945, revogados pelo novo ordenamento de 2.015, mas sim pelo art. 1.071 do NCPC/15, *in verbis*:

> **Art. 941.** Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.
>
> **Art. 942.** O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232. (Redação dada pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994)
>
> **Art. 943.** Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. (Redação dada pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994)
>
> **Art. 944.** Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público. – Grifou-se

> **Art. 945.** A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.

A partir de 16 de março de 2016, entrou em vigor a usucapião extrajudicial ou administrativa, instituída pelo Novo Código de Processo Civil no artigo 1.071, o qual acrescenta a Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), o artigo 216-A, *in verbis*:

> **Art. 1.071**. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:
>
> 'Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:
>
> I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
>
> II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova

de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao

Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

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

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

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

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

> § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.
>
> § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.
>
> § 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.'".

A usucapião extrajudicial ou administrativa, não é uma novidade no Direito Brasileiro, ela está prevista na Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. Sua previsão, entretanto, tem efeitos práticos bastante limitados, sendo exclusiva da regularização fundiária urbana, em procedimento administrativo excessivamente difícil, além de ter a contagem do prazo usucapional condicionada ao prévio registro do título de legitimação de posse, art. 60 da Lei nº 11.977/2009:

> Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

A proposta do legislador na nova usucapião extrajudicial ou administrativa é completamente distinta e sem dúvida mais eficaz da prevista na Lei 11.977/2009. O possuidor reunindo determinados documentos comprobatórios da posse, de suas circunstâncias e extensão no tempo, bem como da ausência de ação reivindicando o imóvel, apresenta a documentação ao tabelião da localidade, do qual, após examiná-la, lavra uma ata notarial, documento pelo qual atesta publicamente a existência da posse e suas características. A ata notarial e a documentação são apresentados ao registrador imobiliário, que expedirá editais e notificações, realizando, quando necessário, diligências para assegurar da exatidão do pedido de usucapião. Encontrando-se tudo em ordem e não existindo impugnação de terceiros, a usucapião é registrada.

O procedimento extrajudicial é muito mais simples e rápido que uma ação judicial de usucapião. Normalmente

as ações judiciais de usucapião costumam durar vários anos, sendo que, conforme rege o novo ordenamento, o tempo será reduzido consideravelmente, podendo chegar a apenas algumas semanas dependendo da circunstância.

Pelo aspecto social e econômico, uma das inovações mais importante introduzida com a vigência do Novo Código de Processo Civil, sem dúvidas, foi a usucapião extrajudicial ou administrativa, pois gera tranquilidade por parte do usucapiendo em saber de que onde mora é seu, além da possibilidade de acesso ao crédito com garantia real.

2. A Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil

Discorrer sobre a usucapião é discorrer sobre uma das formas originárias de aquisição da propriedade de bens imóveis, bem como de outros direitos reais passíveis de prescrição aquisitiva, como já vimos anteriormente. Importante lição sobre o tema expõe o professor Carlos Roberto Gonçalves, *in verbis*:

> *"... a propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu do-*

mínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada ao abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse; mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desse que não foram postos em juízo num determinado prazo."[25]

O Novo Código de Processo Civil sancionado com poucos vetos e após uma maratona de simpósios por todo país, é uma promessa para que o ano de 2.016 seja regido por normas procedimentais mais céleres, mais efetivas e adequadas, buscando uma evolução e ordem jurídica justa. [26]

25 GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro: Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2009, v. 05. pgs. 236 e 237.

26 BUENO, Raquel. http://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudi cial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/ . 22/10/2015.

O propósito do nosso estudo nesse capítulo é a aquisição do imóvel, via usucapião extrajudicial, do qual o legislador seguiu os mesmos exemplos do divórcio consensual e do inventário, desde que os sujeitos envolvidos sejam maiores e capazes, além da consensualidade, o que ocorreu, diante à Lei 11.441/07, denominada Lei da Desburocratização dos procedimentos.

O professor Daniel Amorin Assumpção Neves expõe que a usucapião regida pelos artigos 941 a 945 do CPC/73, é aquela aplicada apenas aos bens imóveis e não móveis, *in verbis*:

> *"A análise que se pretende realizar é a do procedimento previsto pelo Código de Processo Civil em seu arts. 941 a 945, sob o título 'Da ação de usucapião de terras particulares', aplicável à ação de usucapião de bens imóveis. Dessa forma, não se analisará o procedimento da usucapião de bens móveis, que seguirá o procedimento comum (sumário ou ordinário, dependendo do valor da causa). E há ainda mais um corte necessário para fixar com precisão o objeto do presente capítulo.*
>
> *Existem diversas espécies de usucapião como forma de aquisição de bens imóveis: ordinária, extraordinária, especial urbana, especial rural e especial coletiva. Cada qual tem suas características próprias, bem com seu procedimento. O procedimento espe-*

> *cial previsto pelo Código de Processo Civil e objeto de análise se aplica tão somente à usucapião ordinária e extraordinária, sendo as outras espécies de usucapião regidas por leis extravagantes (rito sumário)".*

Com a entrada em vigor do art. 1.071 do NCPC/15, o qual modifica a Lei de Registros Públicos, cria-se uma alternativa de reconhecimento extrajudicial da usucapião, mediante pedido perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo. Todavia, é imperativo que para a realização do pedido o sujeito tenha capacidade postulatória, devendo o documento ser redigido através de um advogado.

Destarte, enfocaremos o estudo no art. 216-A da Lei de Registros Públicos incluído pelo art. 1.071 do NCPC/15, que transcreveremos novamente para uma melhor percepção dos pontos abordados.

> "Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula

dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

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

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

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

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o §4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do §5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direi-

tos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

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

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

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

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum."

O *caput* do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, o sujeito pode solicitar o reconhecimento via cartório, ou seja, de forma extrajudicial, sendo processado diretamente nele, sem prejuízo de ingressar via judicial caso seja negado, porém deverá ser no cartório de registro de imóveis da comarcado em que o imóvel usucapiendo esteja registrado, a requerimento do interessado e representado por um advogado.

O inciso I do art. 216-A estabelece que para a realização do pedido, deverá o advogado redigir requerimento instruído com ata notarial lavrada pelo tabelião da comarcada do imóvel, determinando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, e das características e circunstâncias essenciais a esta posse.

O inciso II, do mesmo ordenamento, determina que é imprescindível acompanhar no requerimento, memorial descritivo e planta do imóvel, assinado por profissional legalmente habilitado e pelos confinantes, titulares de direito real ou de domínio.

O inciso III, estabelece a obrigatoriedade do requerente apresentar certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

Assim como no inciso III, no IV, fica igualmente obrigado o requerente apresentar justo título ou outra documentação que comprove a origem da posse, de sua continuidade, de seu tempo de duração e do pagamento dos tributos inerentes ao imóvel.

Os parágrafos 1º ao 10 do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, regem o procedimento de aquisição da propriedade via usucapião extrajudicial, sendo que:

O § 1º do Art. 216-A, estabelece que a autuação do pedido é feita pelo registrador, do qual "prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido". Via de regra a prenotação tem validade de 30 dias, sendo que uma vez cancelada deverá ser emitido um novo número, entretanto existem exceções, e essa é uma delas, sendo que o registrador poderá prorrogar o prazo caso tenha que intimar uma das partes para sanar eventual falta.

O § 2º do mesmo ordenamento, rege quais são os requisito exigidos como: assinatura da planta ou memorial descritivo do profissional habilitado ou pelos confinantes, titulares de direto real ou de domínio, sendo o registrador que intimará para que estes se manifestem em 15 dias.

Para Martha El Debs *apud* Lamana Paiva, apesar do procedimento ter ficado mais célere, a disposição que prevê a anuência expressa do antigo proprietário, "manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias", para a autora, o procedimento da usucapião é um instituto que via de regra não se exige concordância ou consenso entre os interessados, *in verbis*:

> *"O procedimento para o usucapião foi simplificado e ficou mais célere. Todavia, a disposição que prevê a anuência expressa do antigo proprietário (§ 2º do*

art. 216-A), parece-nos, prima facie, que esvaziou a mudança. Nas palavras de Lamana Paiva, 'a redação dada ao § 2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos pareceu-nos inadequado ao procedimento tendo em vista que a usucapião é um instituto relativamente ao qual não é exigido, necessariamente, consenso ou concordância entre requerente e requerido, como ocorre no procedimento de retificação extrajudicial – este sim, caracteristicamente consensual – já que, ainda que ausente o consenso, se preenchidas as condições legais pelo usucapiente, este estará em plenas condições de adquirir a propriedade extrajudicial da usucapião, pode-se estimar que ele virá a ter um bom funcionamento como instrumento de regularização fundiária, especialmente dirigido àqueles casos em que houver um prévio negócio entre usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do justo titulo). Restará, entretanto, um problema de difícil para a hipótese em que haja o silêncio do titular do direito real sem que isso signifique propriamente discordância com a realização do procedimento (§ 2º do art. 216-A), mas signifique indiferença Às consequências de sua não manifestação expressa, que talvez venha a ser uma hipótese bastante recorrente no futuro, dada à forma como o procedimento foi concebido.'"[27]

27 EL DEBS, Martha. Legislação Notarial e de Registros Públicos para concursos. Ed. Juspodivm. Salvador. 2.015 pg. 778.

No § 3º do Art. 216-A, o legislador determina que o oficial de registro de imóveis dará ciência de pedido de usucapião, à União, Estado Membro, Distrito Federal e ao Município, seja pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, "para que se manifestem, em 15 dias, sobre o pedido."

O § 4º do mesmo ordenamento, rege que o registrador deverá dar publicidade sobre a usucapião, promovendo publicação de edital em jornal de grande circulação para que terceiros tomem conhecimento da aquisição da usucapião via extrajudicial, e poderão então se manifestar em 15 dias quando o caso.

No § 5º o legislador estabelece que havendo obscuridade ou dúvida referente a aquisição de propriedade usucapida, poderá o oficial de registro de imóveis solicitar ou realizar diligências para dirimir tais dúvidas.

O § 6º determina que passado o prazo do § 4º, ou seja, o prazo de publicidade, não esteja com pendência de qualquer diligência conforme o § 5º, "obscuridade ou dúvida referente a aquisição de propriedade usucapida", estando a documentação em ordem, "com a inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes", o registrador decretará a aquisição da

propriedade imobiliária por usucapião, determinando a abertura de matrícula do imóvel. [28]

Apesar de haver vários requisitos a serem preenchidos, para o pedido extrajudicial, além da publicidade, cremos que o principal requisito é a ausência de litígio, ou seja, a concordância expressa do titular do domínio e dos confinantes, conforme estabelece o § 6º.

Assim como acontece em vários procedimentos da Lei de Registros Públicos, o § 7º do Art. 216-A estabelece que em qualquer dos casos, nos termos da Lei, cabe ao interessado suscitar o procedimento de dúvida.

O § 8º determina que ao final das diligências, não estando a documentação em ordem, o pedido será rejeitado pelo o oficial de registro de imóveis.

Já o § 9º estabelece que a rejeição do pedido pelo oficial do cartório de registro de imóveis conforme o § 8º, ou seja, seu indeferimento, o requerente poderá fazê-lo de forma judicial em ação de usucapião.

O § 10 determina que havendo impugnações ao pedido da usucapião extrajudicial, por terceiros, o registrador remeterá os autos do procedimento ao juízo competente, cabendo ao requerente se tornar autor de petição inicial em ação de usucapião.

28 ALVIM, Tereza Arruda. Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil. Revista dos Tribunais São Paulo. 2.015. pg. 1.552

3. Intervenção do Ministério Público

O professor Marcus Vinicius Rios Gonçalves, expõe que diante a supressão do artigo 944 do CPC/73, do qual previa a obrigação da intervenção do Ministério Público nas ações declaratórias de usucapião, e entende que a participação do Ministério Público ainda é indispensável, *in verbis*:

> *"É indispensável que seja intimado o Ministério Público quando se trata de usucapião de imóveis. A intervenção será como custos legis, e se justifica porque a ação repercute no registro de imóveis, do qual o parquet fiscal permanecente. Desnecessária a manifestação do Ministério Público nas ações de usucapião de bens móveis."*[29]

Seguindo essa esteira, o professor Paulo Cesar Pinheiro Carneiro, confirma tal entendimento pelo fato de que com a participação do Ministério Público, evita-se supostas fraudes, *in verbis*:

> *"A participação do Ministério Público e as rigorosas exigências documentais são necessárias para evitar fraudes, lembrando que a usucapião*

29 RIOS GONÇALVES, Marcus Vinícius. Novo curso de direito processual civil: processo de conhecimento (2ª parte) e procedimentos especiais. São Paulo: Saraiva, 2013, volume 02. pg. 313.

é modo de aquisição originária da propriedade, o que evita a incidência do ITBI, por exemplo."[30]

4. Judicialização do Pedido pelo Oficial de Registro de Imóveis

O direito de propriedade é um direito fundamental, do qual a exigência constitucional é que seja exercida em conformidade com sua função social, conforme determinam os incisos XXII e XXIII, do artigo 5º da Constituição Federal, cláusula geral esta a ser complementada de maneira individualiza pelo julgador, e não pelo tabelião.

Art. 5º...

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

De maneira que, os requisitos da usucapião exigem aprofundamento que são da competência jurisdicional, e não responsabilidade do oficial e/ou tabelião do cartório.

Para o professor Paulo César Pinheiro Carneiro, "havendo impugnação do pedido por qualquer interessado,

30 MACHADO JUNIOR, Dário Ribeiro. E outros coordenação Paulo Cesar Pinheiro Carneiro e Humberto Dalla Bernardina Pinho. Rio de Janeiro. Forense. 2015. pg. 637.

por órgão público ou pelo Ministério Público, o oficial do registro de imóveis deverá judicializar a questão, remetendo os autos ao juízo competente do foro de situação do imóvel." [31]

E complementa sobre o tema o professor Paulo César Pinheiro Carneiro, quanto a mudança de rito causada pelo NCPC/15 , *in verbis*:

> *"Como ninguém pode ser obrigado a demandar judicialmente, o exercício do direito de ação precisa ser confirmado pelo requerente, agora autor, emendando a petição inicial para adequação ao rito comum, na forma da lei – o NCPC acabou com o rito especial para reconhecimento da usucapião, submetendo-a ao procedimento comum, e adequando a prática de alguns atos processuais, como citatórios e de publicação de editais, por meio de normas específicas espalhadas pelo código, como são exemplos os arts. 246, § 3º e 259, I."*[32]

"Art. 246. A citação será feita:

...

31 MACHADO JUNIOR, Dário Ribeiro. E outros coordenação Paulo Cesar Pinheiro Carneiro e Humberto Dalla Bernardina Pinho. Rio de Janeiro. Forense. 2015. pg. 637.

32 *Ibidem.*

> § 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.
>
> Art. 259. Serão publicados editais:
>
> I - na ação de usucapião de imóvel;"

Entendimento esse compartilhado pelo professor Daniel Amorim Assumpção Neves, quando diz em seus estudos que, no Novo Código de Processo Civil, "a ação de usucapião deixa de ser procedimento especial". [33]

33 NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. 7ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método. 2.015. pg. 1.588.

Habermann
Editora

CAPÍTULO III
PRÁTICA

1- Considerações

O art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil revogou os artigos 941 a 945 do CPC/73, dos quais tratavam da usucapião, entretanto, como vimos em nosso estudo, ele incide apenas nas modalidades extraordinária e ordinária, sendo assim, para aplicarmos o procedimento da usucapião especial urbana individual e coletiva, a usucapião especial rural, a usucapião de ex-cônjuge, a usucapião indígena, e a usucapião especial coletiva, devemos utilizar leis anteriores ao novo ordenamento, ou seja, Estatuto da Cidade, Estatuto da Terra, etc., assim como elucida a professora Raquel Bueno, *in verbis*:

> *"Pois bem, pode-se defender que o dispositivo 1.071 do Novo CPC/15 veio substituir os artigos 941-945 do atual CPC/73, razão pela qual sua incidência estaria restrita às modalidades extraordinária e ordinária, regendo-se a usucapião especial urbana individual e coletiva, e a usucapião especial rural por leis antigas, mas específicas, a exemplo do Estatuto da Cidade e Estatuto da Terra, sendo que aquele menciona*

> *que o procedimento deve ser sumário, reconhecendose a legitimidade extraordinária da associação de moradores da comunidade (regularmente constituída), além de ser possível, excepcionalmente, alegar a usucapião como matéria de defesa e obter o mesmo "efeito" de uma questão principaliter tantum (registro da sentença positiva no cartório de imóveis), entre outras peculiaridades".*[34]

Conforme a Lei 13.105/15, o Novo Código de Processo Civil, via de regra, o foro competente para a ação de usucapião extraordinário levará em conta o local onde estiver situado o imóvel, de acordo com o artigo 47, §§ 1º e 2º, e as demais formas relacionadas: direito das sucessões; incapaz; União, Estados e Distrito Federal; e ação de divórcio, separação, anulação de casamento e reconhecimento ou dissolução de união estável, estão estabelecidas nos artigos seguintes, 48 ao 53 do mesmo ordenamento, *in verbis*.

> Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.
>
> § 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair

34 BUENO, Raquel. http://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudi cial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/ . 22/10/2015

sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

§ 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.

Art. 48. O foro de domicílio do autor da herança, no Brasil, é o competente para o inventário, a partilha, a arrecadação, o cumprimento de disposições de última vontade, a impugnação ou anulação de partilha extrajudicial e para todas as ações em que o espólio for réu, ainda que o óbito tenha ocorrido no estrangeiro.

Parágrafo único. Se o autor da herança não possuía domicílio certo, é competente:

I - o foro de situação dos bens imóveis;

II - havendo bens imóveis em foros diferentes, qualquer destes;

III - não havendo bens imóveis, o foro do local de qualquer dos bens do espólio.

Art. 49. A ação em que o ausente for réu será proposta no foro de seu último domicílio, também competente para a arrecadação, o inventário, a partilha e o cumprimento de disposições testamentárias.

Art. 50. A ação em que o incapaz for réu será proposta no foro de domicílio de seu representante ou assistente.

Art. 51. É competente o foro de domicílio do réu para as causas em que seja autora a União.

Parágrafo único. Se a União for a demandada, a ação poderá ser proposta no foro de domicílio do autor, no de ocorrência do ato ou fato que originou a demanda, no de situação da coisa ou no Distrito Federal.

Art. 52. É competente o foro de domicílio do réu para as causas em que seja autor Estado ou o Distrito Federal.

Parágrafo único. Se Estado ou o Distrito Federal for o demandado, a ação poderá ser proposta no foro de domicílio do autor, no de ocorrência do ato ou fato que originou a demanda, no de situação da coisa ou na capital do respectivo ente federado.

Art. 53. É competente o foro:

I - para a ação de divórcio, separação, anulação de casamento e reconhecimento ou dissolução de união estável:

a) de domicílio do guardião de filho incapaz;

b) do último domicílio do casal, caso não haja filho incapaz;

c) de domicílio do réu, se nenhuma das partes residir no antigo domicílio do casal;

II - de domicílio ou residência do alimentando, para a ação em que se pedem alimentos;

III - do lugar:

a) onde está a sede, para a ação em que for ré pessoa jurídica;

b) onde se acha agência ou sucursal, quanto às obrigações que a pessoa jurídica contraiu;

c) onde exerce suas atividades, para a ação em que for ré sociedade ou associação sem personalidade jurídica;

d) onde a obrigação deve ser satisfeita, para a ação em que se lhe exigir o cumprimento;

e) de residência do idoso, para a causa que verse sobre direito previsto no respectivo estatuto;

f) da sede da serventia notarial ou de registro, para a ação de reparação de dano por ato praticado em razão do ofício;

IV - do lugar do ato ou fato para a ação:

a) de reparação de dano;

b) em que for réu administrador ou gestor de negócios alheios;

V - de domicílio do autor ou do local do fato, para a ação de reparação de dano sofrido em razão de delito ou acidente de veículos, inclusive aeronaves.

Diante a revogação dos artigos 941 ao 945 do CPC/73 pela Lei 13.105/15 (NCPC/15), da qual o art. 1.071 do NCPC/15 inseriu na Lei de Registros Públicos o artigo 216-A, o legislador proporcionou uma alternativa de reconhecimento extrajudicial da usucapião, mediante pedido perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo. Entretanto, esse procedimento é facultativo, podendo ser o pedido igualmente por via judicial, assim como determina o *caput* do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, e da mesma forma o requerente poderá impetrar pedido judicial caso o pedido extrajudicial seja negado pelo oficial do cartório, § 10 do mesmo ordenamento:

> "**Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional**, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:"
>
> ...
>
> "§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícu-

> la dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum."

2. Ação de Usucapião Extraordinária Qualificada (Art. 1.238, parágrafo único do CC).

Para a configuração da usucapião extraordinária qualificada, o requisito lapso temporal é reduzido para 10 anos, isso "se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo", conforme estabelece o parágrafo único do art. 1.238 do CC, sendo esse o principal requisito para a configuração dessa modalidade.

> **Art. 1.238**...
>
> **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.

É indispensável descrever as especificações do imóvel, juntado a certidão do registro, assim como a

planta, de forma a tornar viável a identificação destes para efeitos de citação.

Importante:

Requisitos

a) Prazo temporal de 10 anos;

b) Posse contínua e pacífica;

c) *Animus domini*;

d) Justo título;

e) Boa-fé;

f) lapso de tempo;

g) Não possuir outra propriedade urbana ou rural.

Documentos

1) Procuração;

2) Declaração de Pobreza (se houver);

3) RG e CPF;

4) Comprovante de Residência;

5) Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Usucapiendo (Cartório de Registro de Imóveis);

6) Certidão de inexistência de bens em nome da parte autora;

7) Certidão de Inexistência de Litigio sobre o bem (Solicitar no Fórum, alguns promotores e juízes exigem para fins de comprovar a posse mansa e pacifica);

8) Planta da casa caso possua, não é obrigatório.

2.1. Modelo de Ação de Usucapião Extraordinária Qualificada

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA _____ DA COMARCA DE _____ ESTADO _____.

_____(nome do possuidor), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrito no CPF sob o nº _____, RG nº _____, _____, endereço eletrônico _____, residente e domiciliado à Rua _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, CEP _____, Estado de _____, por seu advogado infra-assinado, inscrito na OAB/_____ sob nº _____ e estabelecido na Rua _____ nº _____, Bairro ___, na Comarca de ___, CEP _____, fone _____, onde recebe intimações e avisos, Artigo 106, I, do NCPC/15, vem respeitosamente à presença de V. Exa., propor a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA QUALIFICADA com fulcro no art. 1.238, parágrafo único do CC**, em face de _____(nome do proprietário), _____

(nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrito no CPF sob o nº _____, RG nº _____, residente e domiciliado na _____, nº ____, Bairro _____, _____ (cidade), ___(estado), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I- DOS FATOS

1- Tem-se que o autor possui o imóvel _____, localizado à _____, nº ___, bairro _____, _____ (cidade), ___(estado), desde ___ de janeiro do ano de 19___, totalizando um prazo de, aproximadamente, 10 anos.

2- O referido imóvel, cujo proprietário é o réu (conforme consta na certidão de registro juntada) se confronta pela esquerda pela propriedade de _____, endereço _____, à direita pela propriedade de _____, endereço _____, à frente pela propriedade de _____, endereço _____ e ao fundo com a propriedade de _____, endereço _____, segundo planta do imóvel e demais especificações anexas.

3- Desde que entrou para o imóvel, o autor o possui como se fosse o próprio dono, estando presente, dessa forma, o *animus domini*.

4- O autor jamais sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer

que seja, sendo a sua posse, portanto, mansa, pacífica, e ininterrupta durante todo esse tempo.

5- É do conhecimento de todos que o autor, junto à sua família, estabeleceu no imóvel a sua moradia habitual.

6- Dessa forma, estando presentes todos os requisitos legais exigidos, o autor faz jus **à** presente ação.

II- DO DIREITO

Assegura o art. 1.238 do CC que adquirirá a propriedade do imóvel aquele que possuir, de forma, mansa, pacífica e ininterrupta, determinado imóvel pelo prazo de 15 anos.

Ocorre que, no caso do possuidor ter estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou ter realizado nele, serviços de caráter produtivo, o lapso temporal exigido para a configuração do usucapião extraordinário é reduzido para 10 (dez) anos.

Insta salientar que embora não seja apreciada a existência de justo título e boa-fé por parte do possuidor, este deve ter *animus domini*, ou seja, cuidar da coisa como animus de dono, como se fosse sua. Nesse sentido aponta a jurisprudência do TJ-PR:

TJ-PR - Apelação APL 12382075 PR 1238207-5 (Acórdão) (TJ-PR)

Data de publicação: 26/02/2015

Ementa: DECISÃO: ACORDAM os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao Recurso de Apelação, nos termos do voto acima relatado. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - SUPERVENIÊNCIA DE FATO NOVO - ARTIGO 462 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - PRINCÍPIO *JURA NOVIT CURIA* E DO BROCARDO DA *MIHI FACTUM*, *DABO TIBI JUS* - INCIDÊNCIA DA REGRA DE TRANSIÇÃO DO ARTIGO 2.028 DO CÓDIGO CIVIL - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS PREVISTOS NO ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL - POSSE MANSA E PACÍFICA POR MAIS DE 10 ANOS - AQUISIÇÃO ONEROSA - EXISTÊNCIA DE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ - USUCAPIÃO RECONHECIDA - INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA DEVIDA. 1. Cabe ao Juiz decidir utilizando-se do Princípio *Jura Novit Curia*, adequando o fato ao direito, sem que isso fira os princípios inerentes a sua investidura, pois, cumpre à parte dar

os fatos e ao Juiz dar o direito, conferindo-lhe o adequado enquadramento legal, nos termos do brocardo da *mihi factum, dabo tibi jus* ("dá-me o fato que te dou o direito"). 2. Estando comprovados nos autos todos os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião ordinária, a procedência da ação é medida necessária. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 17ª C. Cível - AC - 1238207-5 - Região Metropolitana de Londrina - Foro Regional de Ibiporã - Rel.: Rosana Amara Girardi Fachin - Unânime - J. 11.02.2015).

TJ-PR - Apelação APL 13020776 PR 1302077-6 (Acórdão) (TJ-PR)

Data de publicação: 24/06/2015

Ementa: DECISÃO: ACORDAM os Desembargadores integrantes da 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso. EMENTA: CIVIL. PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. RECURSO DO RÉU: POSSE INICIADA NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. APLICAÇÃO IMEDIATA DO ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO DO

CÓDIGO CIVIL DE 2002. INTELIGÊNCIA DA REGRA DE TRANSIÇÃO ESPECÍFICA CONFERIDA PELO ART. 2.029. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. POSSE INICIADA NO ANO DE 1997. AÇÃO AJUIZADA NO ANO DE 2005. REQUISITO TEMPORAL NÃO IMPLEMENTADO. IMPOSSIBILIDADE DO CÔMPUTO DO TEMPO TRANSCORRIDO DURANTE A TRAMITAÇÃO DO PROCESSO. RÉU QUE SE OPÔS TEMPESTIVAMENTE À PRETENSÃO DA AUTORA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

1. Se o possuidor propõe uma ação de usucapião discutindo determinada área, a sua posse deve ser analisada até a data do ajuizamento da ação. 2. Não restando provada a existência dos requisitos necessários à aquisição da propriedade através da posse ad usucapionem de forma ininterrupta, sem oposição e com o animus domini pelo prazo legal, improcedente é a ação de usucapião.

(TJPR - 17ª C. Cível - AC - 1302077-6 - Ampére - Rel.: Lauri Caetano da Silva - Unânime - - J. 10.06.2015)

III- DO PEDIDO

Ante o exposto, pede seja julgada procedente a presente ação, concedendo ao autor o domínio útil do imóvel em questão.

Para tanto requer:

1- Que seja citado o réu, que é o proprietário do imóvel litigioso para responder a presente ação.

2- Que sejam citados todos os confinantes, conforme as especificações já citadas.

3- Que sejam intimados, por via postal, os representantes da Fazenda Pública da União, Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios para que manifestem eventuais interesses na causa.

4- Intimação do Ministério Público, quando achar necessário diante a revogação do Art. 944 do CPC/73, pelo NCPC.

5- Que a sentença seja transcrita no registro de imóveis, mediante mandado, por constituir esta, título hábil para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

IV- DAS PROVAS

Pretende o Autor provar suas argumentações fáticas, documentalmente, apresentando desde já os documentos anexos à peça inicial, protestando pela produção das demais provas que eventualmente se fizerem necessárias no curso da lide.

Para efeitos meramente fiscais dá-se à causa o valor de R$ _____.

Nestes termos,

pede deferimento.

_____, __ de _____ de 20__.

_____

Advogado/OAB nº___

3. Usucapião Especial de Área Rural (Lei nº 6.969/81, art. 191 da Constituição Federal, e art. 1.239 do CC).

Essa espécie de usucapião é fundada no art. 191 da Carta Magna:

> "**Art. 191.** Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade".

O Código Civil trata do assunto no art. 1.239:

> **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.

A competência para julgamento de ações de usucapião é a Justiça Estadual, na Comarca em que está localizado o imóvel, conforme determina o art. 4º Lei n.º 6.969/81:

> **Art. 4º** - A ação de usucapião especial será processada e julgada na comarca da situação do imóvel.

Nos parágrafos 1º e 2º do art. 4º da Lei n.º 6.969/81, tratam sobre as terras devolutas, assim como o seu reconhecimento via administrativa.

> **§ 1º** - Observado o disposto no art. 126 da Constituição Federal, no caso de usucapião especial em terras devolutas federais, a ação será promovida na comarca da situação do imóvel, perante a Justiça do Estado, com recurso para o Tribunal Federal de Recursos, cabendo ao Ministério Público local, na primeira instância, a representação judicial da União.
>
> **§ 2º** - No caso de terras devolutas, em geral, a usucapião especial poderá ser reconhecida administrativamente, com a consequente expedição do título definitivo de domínio, para transcrição no Registro de Imóveis.

Essa espécie de usucapião processar-se-á pelo rito sumaríssimo previsto no art. 5º da Lei nº 6.969/81:

> **Art. 5º** - Adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumaríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento.

Nessa espécie de usucapião não é necessário a apresentação de planta do imóvel usucapiendo, conforme estabelece o § 1º do art. 5º da Lei n.º 6.969/81.

> **Art. 5...**
>
> **§ 1º** - O autor, expondo o fundamento do pedido e individualizando o imóvel, com dispensa da juntada da respectiva planta, poderá requerer, na petição inicial, designação de audiência preliminar, a fim de justificar a posse, e, se comprovada esta, será nela mantido, liminarmente, até a decisão final da causa.

Poderá ser solicitado os benefícios da assistência judiciária, inclusive para o Registro de Imóveis (Lei n.º 6.969/81, art. 6.º):

> **Art. 6º** - O autor da ação de usucapião especial terá, se o pedir, o benefício da assistência judiciária gratuita, inclusive para o Registro de Imóveis.
>
> Parágrafo único. Provado que o autor tinha situação econômica bastante para pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo do sustento próprio e da família, o juiz lhe ordenará que pague, com correção monetária, o valor das isenções concedidas, ficando suspensa a transcrição da sentença até o pagamento devido.

Podendo, ainda, o autor pedir ao juiz, garantia policial para permanência no imóvel, bem como a integridade física de seus ocupantes (Lei n.º 6.969/81, art. 9.º).

> **Art. 9º** - O juiz de causa, a requerimento do autor da ação de usucapião especial, determinará que a autoridade policial garanta a permanência no imóvel e a integridade física de seus ocupantes, sempre que necessário.

Importante:

Requisitos

a) Prazo temporal de 5 anos;

b) Propriedade de no máximo 50 hectares;

c) Posse contínua e pacífica;

d) *Animus domini*;

e) Justo título;

f) Boa-fé;

g) lapso de tempo.

h) Não possuir outra propriedade urbana ou rural;

Documentos imprescindíveis

1) Procuração;

2) Declaração de Pobreza (se houver);

3) RG e CPF;

4) Comprovante de Residência;

5) Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Usucapiendo (Cartório de Registro de Imóveis);

6) Certidão de inexistência de bens em nome da parte autora;

7) Certidão de Inexistência de Litigio sobre o bem (Solicitar no Fórum, alguns promotores e juízes exigem para fins de comprovar a posse mansa e pacifica);

8) Planta da casa caso possua, não é obrigatório.

3.1. Modelo de Usucapião Especial de Área Rural

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE _____ ESTADO DE _____

_____(nome do possuidor), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrito no CPF sob o nº _____, RG nº _____, _____, endereço eletrônico

_____, residente e domiciliado à Rua _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, CEP _____, Estado de _____, por seu advogado infra-assinado, inscrito na OAB/_____ sob nº _____ e estabelecido na Rua _____ nº _____, Bairro ___, na Comarca de ___, CEP _____, fone _____, onde recebe intimações e avisos, Artigo 106, I, do NCPC/15, vem respeitosamente à presença de V. Exa., propor a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO com fulcro na Lei nº 6.969/81, no artigo 191 da Constituição Federal e no art. 1.239 do CC**, em vista das seguintes razões de fato e de direito:

I – DO FATOS

1. O suplicante vem ocupando como se fosse sua, a seguinte propriedade rural: (descrever o imóvel com todas suas características, confrontações, divisas, etc.), cuja posse vem ocorrendo de forma ininterrupta e pacífica, sem qualquer oposição de quem quer que seja.

2. No decorrer desses anos o suplicante vem cuidando do imóvel como se seu fosse, com ânimo de proprietário, segundo constata nos documentos anexos, do qual realizou as seguintes benfeitorias (descrever as benfeitorias realizadas).

3. O referido imóvel tornou-se produtivo, do qual o suplicante residi com seus familiares, efetuando diversas plantações: _____(descrever), _____(descrever),_____,(etc.).

4. Insta salientar que o suplicante não possui nenhum outro imóvel urbano ou rural (certidão anexa), já tendo a posse mansa e pacífica do referido imóvel por mais de___ (mínimo 5 anos ininterruptos) anos, tendo inclusive efetuado melhorias no imóvel, e do qual reside com sua família.

5. Dessa forma, estando presentes todos os requisitos legais exigidos, o autor faz jus à presente ação.

II – DO DIREITO

1. Garante o art. 191 da CF/88 e art. 1.239 do CC que adquirirá a propriedade do imóvel, mediante usucapião especial rural, a situação fática que apresentar a junção de alguns elementos fundamentais, quais sejam:

1 - Que o imóvel seja rural com extensão máxima de 50 hectares;

2 – Exercício da posse sobre esse imóvel sem oposição e ininterrupta pelo lapso temporal de 05 anos;

3 – Imóvel utilizado para fins de moradia, e sustento de sua família na agricultura familiar;

4 – Possuidor não ser proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano;

A jurisprudência igualmente confirma a exigência aos requisitos da usucapião especial rural, conforme julgados nos Tribunais:

TJ-SC - Apelação Cível AC 335867 SC 2005.033586-7 (TJ-SC)

Data de publicação: 18/12/2009

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL. IMÓVEL RURAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 191 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ART. 1º DA LEI N. 6.969 /1981 E ART. 1.239 DO CÓDIGO CIVIL . NATUREZA DECLARATÓRIA DA SENTENÇA. DEMONSTRAÇÃO DO PREENCHIMENTO

DOS REQUISITOS QUANDO AJUIZADA A AÇÃO. RECURSO PROVIDO. I - O sucesso da ação de usucapião especial rural depende da comprovação de posse quinquenária, ininterrupta e sem oposição sobre área de terra rural de até cinquenta hectares, produtiva pelo trabalho do pretendente ou de sua família, que nela deve fixar sua moradia, desde que não seja proprietário de outro imóvel, consoante previsto no art. 191 da Constituição Federal, art. 1º da Lei n. 6.969 /1981 e art. 1.239 do Código Civil . II - Considerando-se a natureza declaratória da sentença proferida em ação de usucapião, o preenchimento dos requisitos listados, tanto no Código Civil quanto na Constituição Federal , para consumar-se a prescrição aquisitiva, devem estar configurados por ocasião do ajuizamento da petição inicial. III - Assim, uma vez preenchidos os requisitos, há de ser declarado o domínio de terreno rural, correspondente a pouco mais de dezesseis hectares, que os autores possuem como seu há mais de cinco anos ininterruptos, sem oposição, onde residem e produzem com o seu trabalho.

TJ/MG: Processo: Apelação Cível

1.0559.07.003249-0/001 0032490-69. 2007.8.13.0559 (1)

Relator(a): Des.(a) Antônio Bispo

Data de Julgamento: 21/05/2015

Data da publicação da súmula: 29/05/2015

Ementa:

EMENTA: APELAÇÃO. USUCAPIÃO. LAPSO TEMPORAL. OCORRÊNCIA. DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO. POSSIBILIDADE. Na usucapião especial prevista na lei 6969/81, além do requisito temporal, deve-se demonstrar: moradia para uso próprio e a produtividade da terra. Não se pode utilizar o mesmo conceito de produtividade que é dado ao grande produtor rural ao pequeno proprietário de terra. O cultivo de plantação sazonal e de árvores frutíferas é prova de que há cultura de subsistência na propriedade. A interpretação do artigo 191, CF, não pode ser restritiva, já que está-se falando de direito social e da função social da propriedade.

III - DOS PEDIDOS

Ante o exposto, pede que seja julgada procedente a presente ação, concedendo ao autor o domínio útil do imóvel em questão.

Para tanto requer:

A)- Que seja citado o réu, proprietário do imóvel litigioso para responder a presente ação.

B)- Que sejam citados todos os confinantes, de acordo com as especificações já alegadas.

C)- Que sejam intimados, por via postal, os representantes da Fazenda Pública da União, Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios para que manifestem eventuais interesses na causa.

D)- Intimação do Ministério Público, cuja manifestação se faz obrigatória no presente feito, art. 5º, § 5º da Lei n.º 6.969/81.

E)- Que seja concedido ao autor os benefícios da Justiça Gratuita, até mesmo perante ao Cartório de Imóveis, conforme estabelece o art. 6º da Lei n.º 6.969/81.

F)- Que a sentença seja transcrita no registro de imóveis, mediante mandado, por constituir esta, título hábil para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

IV - DAS PROVAS

Espera o Autor comprovar suas argumentações fáticas, documentalmente, apresentando desde já os documentos acostados à peça exordial, protestando pela produção das demais provas que eventualmente se fizerem necessárias no curso da lide.

Para efeitos meramente fiscais dá-se à causa o valor de R$_____.

Nestes termos,

pede deferimento.

_____, __ de _____ de 20__.

_____

Advogado/OAB nº___

4. A Usucapião Especial Urbana (art. 183 da CF, art. 1.240 CC e art. 12, §2º da Lei nº 10.257/01)

A Constituição Federal cuida da usucapião especial urbana em seu art. 183:

> **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.

O Código Civil trata da aquisição da propriedade imóvel especial urbana, no artigo 1.240 do CC.

> **Art. 1.240**. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Norma essa confirmada pelo art. 9º da Lei nº 10.257/01, Estatuto da Cidade:

> **Art. 9º**. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cin-

> quenta 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.

As partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana são:

> **Art. 12...**
>
> **I –** o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
>
> **II –** os possuidores, em estado de composse;
>
> **III –** como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

No § 1º, do art. 12 do mesmo ordenamento, o legislador determina a obrigatoriedade da intervenção do Ministério Público:

> **§ 1º** Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

E no § 2º do art. 12 da Lei nº 10.257/01, Estatuto da Cidade, estabelece que havendo necessidade, o autor "terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis":

> **Art. 12...**
>
> **§ 2º** O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

A competência para julgamento de ações de usucapião é a Justiça Estadual, na Comarca em que está localizado o imóvel.

Se as terras pretendidas estiverem dentro da jurisdição municipal ou estadual, o juízo competente é a justiça estadual. Quando se tratar de terras pertencentes à jurisdição federal, o juízo competente é a Justiça Federal.

O rito processual da usucapião especial urbana é o sumário, conforme estabelece o art. 14 da 10.257/01.

> **Art. 14.** Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Importante

Requisitos

A) Prazo temporal de 5 anos;

B) Propriedade de 250 m2;

C) Posse contínua e pacífica;

D) *Animus domini*;

E) Justo título;

F) Boa-fé;

G) lapso de tempo.

H) Não possuir outra propriedade urbana ou rural;

Documentos imprescindíveis

1) Procuração;

2) Declaração de Pobreza (quando houver);

3) RG e CPF;

4) Comprovante de Residência;

5) Certidão de Inteiro Teor do Imóvel Usucapiendo (Cartório de Registro de Imóveis);

6) Certidão de comprovando que não existe bens em nome da parte autora;

7) Planta do Imóvel;

8) Certidão de Inexistência de Litigio sobre o bem (Solicitar no Fórum, alguns promotores e juízes exigem para fins de comprovar a posse mansa e pacifica).

4.1. Modelo de Usucapião Especial Urbana

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA __ VARA CÍVEL DA COMARCA DE _____.

_____(nome do possuidor), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrito no CPF sob o nº _____, RG nº _____, _____, endereço eletrônico _____, residente e domiciliado à Rua _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, CEP _____, Estado de _____, por seu advogado infra-assinado, inscrito na OAB/_____ sob nº _____ e estabelecido na Rua _____ nº _____, Bairro ___, na Comarca de ___, CEP _____, fone _____, onde recebe intimações e avisos, Artigo 106, I, do NCPC/15, vem respeitosamente à presença de V. Exa., propor a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA**

com fulcro no art. 183 da CF, art. 1.240 CC e art. 12, § 2º da Lei nº10.257/01, em face de _____(nome do proprietário), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrito no CPF sob o nº _____, RG nº _____, residente e domiciliado na _____, nº ____, Bairro _____, _____ (cidade), ___(estado), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I – PRELIMINARMENTE

DA JUSTIÇA GRATUITA (quando houver)

Declara a parte para os devidos fins que diante a atual condição econômica, o suplicante não permite demandar em juízo sem prejuízo do seu sustento próprio e da sua família, pelo que pede os benefícios da justiça gratuita previstos na Carta Constitucional de 1988, e mais precisamente, com fulcro no artigo 4º, *caput* da Lei 1.060/50 (estabelece normas para a concessão da assistência judiciária aos necessitados), associado com o artigo 1º da Lei 7.115 de 29 de agosto de 1983.

II - DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL (quando houver)

Sendo a União confinante nestes autos e que existe a citação de confinantes para atuação no feito, considerando ainda entendimento Jurisprudencial no sentido

da Competência de Justiça Federal, requer que se seja acatada a competência para propositura da Ação neste tipo de jurisdição.

> TRF-4 - AGRAVO DE INSTRUMENTO AG 65127 RS 1998.04.01.065127-8 (TRF-4)
>
> Data de publicação: 03/02/1999.
>
> Ementa: PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. CONFINANTE. UNIÃO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. 1. O interesse jurídico da União em atuar no feito é inquestionável, já que é confinante da terra usucapienda e, desta forma, incide o INC-1 do ART-109 da CF-88 , sendo competente para o julgamento da ação a Justiça Federal. 2. Agravo improvido.

III - DOS FATOS

O autor possui o imóvel (descrição do imóvel), localizado na rua _____, bairro _____, cidade de _____, Estado de _____, desde __/__/____, totalizando um prazo de, aproximadamente, ___(mínimo de 5 anos) anos. O referido imóvel é localizado na área urbana com extensão de 250 metros quadrados.

O autor nunca sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer

que seja, sendo a sua posse, portanto, sem oposição e ininterrupta e pacífica durante todo esse tempo.

O possuidor desde que entrou no imóvel agiu como se fosse o próprio dono, tendo nele estabelecido moradia sua e de sua família.

Insta salientar que o possuidor não é proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano.

Dessa forma, estando presentes todos os requisitos legais exigidos, o autor faz jus **à** presente ação.

IV - DO DIREITO

1- Garante o art. 183 da CF, e art. 1.240 do CC que adquirirá a propriedade do imóvel, mediante usucapião especial urbana, a situação fática que apresentar o liame de alguns elementos fundamentais, quais sejam:

1 - Imóvel urbano com extensão até 250 metros quadrados;

2 – Exercício da posse sobre esse imóvel sem oposição e ininterrupta pelo lapso temporal de 05 anos;

3 – Imóvel utilizado para fins de moradia;

4 – Possuidor não ser proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano.

2 - A jurisprudência anuncia os requisitos da usucapião especial urbana, conforme julgado do TJ/MS:

TJ-MS - Apelação APL 00615308020098120001 MS 0061530-80.2009.8.12.0001 (TJ-MS)

Data de publicação: 19/06/2015

Ementa: EMENTA APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA – COMPROVAÇÃO DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELO ARTIGO 1.240 DO CÓDIGO CIVIL – LAPSO TEMPORAL DE 05 ANOS – CONJUNTO PROBATÓRIO – POSSE PACÍFICA - AÇÕES INTENTADAS EM FACE DE TERCEIRO NÃO INTERROMPE O FLUXO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - RECURSO DESPROVIDO. A usucapião especial urba-na é conferida àquele que possuir como sua, área urbana

> de até 250 m^2, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Assim, sendo implementados tais requisitos, é de rigor a declaração da prescrição aquisitiva. A existência de ações em face de terceiros não é suficiente para interromper o fluxo da prescrição consumativa, ainda mais quando a possuidora delas não participou.

3 - A jurisprudência igualmente é transparente quanto à apreciação do *animus domini*, conforme decisão do TJ/MG:

> TJ/MG: Número do processo: 2.0000.00.490110-6/0001.Relator:IRMARFERREIRA CAMPOS; Data do acordão: 08/09/2005. Data da publicação: 14/10/2005)

> USUCAPIÃO ESPECIAL – REQUISITOS – ART. 183 DA CF – ANIMUS DOMINI – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO – SENTENÇA MANTIDA. Para fazer jus à aquisição da propriedade por usucapião especial, indispensável a comprovação da existência do animus domini.

V - DOS PEDIDOS

Diante o exposto, pede seja julgada procedente a presente ação, concedendo ao autor o domínio útil do imóvel em questão.

Para tanto requer:

A) Que seja citado o proprietário do imóvel para responder a presente ação;

B) Que sejam citados todos os confinantes, conforme as especificações já citadas.

C) Que sejam intimados, por via postal, os representantes da Fazenda Pública da União, Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios para que manifestem eventuais interesses na causa.

D) Intimação do Ministério Público, cuja manifestação se faz obrigatória no presente feito.

E) Que seja concedido ao autor os benefícios da Justi**ça Gratuita, inclusive perante** o Cartório de Imóveis de acordo com o art. 12, §2º da Lei nº10.257/01- Estatuto da Cidade.

F) Que a sentença seja transcrita no registro de imóveis, mediante mandado, por constituir esta, título hábil para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

VI - DAS PROVAS

Pretende o Autor provar suas argumentações fáticas, documentalmente, apresentando desde já os documentos anexados à peça exordial, protestando pela produção das demais provas que eventualmente se fizerem necessárias no curso da lide.

Para efeitos meramente fiscais dá-se à causa o valor de R$ _____.

Nestes termos,

pede deferimento.

_____, __ de _____ de 20__.

_____

Advogado/OAB nº___

5. Usucapião Ordinário de Ex-cônjuge

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA __ VARA CÍVEL DA COMARCA DE _____/__.

_____(nome da possuidora), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrita no CPF sob o nº _____, RG nº _____, _____, endereço eletrônico _____, residente e domiciliado à Rua _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, CEP _____, Estado de _____, por seu advogado infra-assinado, inscrito na OAB/_____ sob nº _____ e estabelecido na Rua _____ nº _____, Bairro ___, na Comarca de ___, CEP _____, fone _____, onde recebe intimações e avisos, Artigo 106, I, do NCPC/15, vem respeitosamente à presença de V. Exa., propor a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIO** com fulcro no artigo 1.242 do Código Civil, em face de _____(nome do proprietário), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrito no CPF sob o nº _____, RG nº _____, residente e domiciliado na _____, nº ____, Bairro _____, _____ (cidade), ___(estado), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

PRELIMINARMENTE

DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUÍTA (quando houver)

A Requerente encontra-se em situação que se vê obrigada a ingressar em juízo contra os Requeridos, visando declarar sua a propriedade de sua casa.

Entretanto, diante a atual condição econômica, a requerente não permite demandar em juízo sem prejuízo do seu sustento próprio e da sua família, pelo que pede os benefícios da justiça gratuita previstos na Carta Constitucional de 1988, e mais precisamente, com fulcro no artigo 4º, *caput* da Lei 1.060/50 (estabelece normas para a concessão da assistência judiciária aos necessitados), associado com o artigo 1º da Lei 7.115 de 29 de agosto de 1983.

I. DOS FATOS

O imóvel, objeto da usucapião, foi adquirido pelo ex-companheiro da Requerente, Sr. _____, da _____(nome da construtora ou imobiliária), conforme consta na documentação a seguir.

Não obstante a compra do imóvel ter sido feita em nome do Sr. _____(ex-companheiro), quem reside no imóvel desde 20____ é a Requerente, da qual responsabilizou-se por todas as despesas de manutenção do imóvel. O ex-companheiro abandonou o lar conjugal e encontrando-se em local incerto e não sabido.

Apesar de ter sido realizada a compra do imóvel, tal ato não foi levado a registro, permanecendo o imóvel em nome dos Requeridos, proprietários da _____(nome da construtora ou imobiliária), conforme consta na matrícula em anexo.

Em 20__ a Requerente tomou conhecimento de que havia uma execução contra o primeiro Requerido, por estar este em mora com as parcelas de IPTU do citado imóvel.

Em decorrência a Requerente se dirigiu até a Prefeitura Municipal de _____ onde requereu o parcelamento da dívida, do qual foi acolhido, segundo documentação anexa. A Requerente quitou todas as dívidas pendentes de IPTU de 20___ à 20___.

A Requerente encontra-se na posse mansa, pacífica e ininterrupta da área usucapienda, da

qual consistente em: (descrever o imóvel com todas suas características, confrontações, divisas, etc.).

A Requerente nunca sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo, portanto, a sua posse, mansa, pacífica, e ininterrupta. Ressalta-se que a Requerente, desde que possui o imóvel, agiu como se fosse o próprio dono, com "*animus domini*".

Outrossim a requerente sempre acreditou ser seu o referido imóvel, pois o adquiriu de forma onerosa, tendo, inclusive, documento que acreditava ser hábil a comprovar que o imóvel lhe pertencia, porém o mesmo é vicioso.

Ainda, é pertinente lembrar que a Requerente cuida da limpeza e desfruta do mesmo imóvel há anos, conforme restará comprovado através de depoimentos de testemunhas e outras provas, bem como documentos anexados.

Igualmente a Requerente paga todos os impostos incidentes sobre o imóvel e cuida da manutenção.

Destarte, está corretamente configurado todos os requisitos legais da USUCAPIÃO ORDINÁRIA prevista na nossa legislação civil, razão pela qual, socorre-se a Requerente do Poder Judiciário para que, ao final da presente ação, seja a ela declarado o domínio sobre o imóvel, regularizando a propriedade através do procedimento da usucapião.

II. DOS FUNDAMENTOS

Garante o art. 1.242 do CC que adquirirá a propriedade do imóvel, mediante usucapião ordinária, a situação fática que apresentar a conexão de alguns elementos fundamentais, quais sejam: posse mansa, pacífica e ininterrupta de um determinado imóvel:

> **Art. 1242.** Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

1) Lapso temporal de 10 (dez) anos;

2) Constatação de que o possuidor esteja agindo de boa-fé;

3) Tenha a seu favor um justo título.

Ressalta-se que aquele que possui um justo título, tem a seu favor a presunção de que é possuidor de boa-fé, conforme determina o parágrafo único, do art. 1.201 do CC.

> **Art. 1.201...**
>
> **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.

A jurisprudência igualmente proclama os requisitos indispensáveis para a configuração da usucapião ordinária e esclarece, ainda, que "Justo título não quer dizer título perfeito".

> TJ-MG - Apelação Cível AC 10647120 004617001 MG (TJ-MG)
>
> Data de publicação: 15/04/2014
>
> Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO ORDINÁRIA - REQUISITOS PREENCHIDOS - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. Para o reconhecimento da prescrição aquisitiva delineada pelo Código Civil erigem-se como requisitos a) posse mansa, pacífica, e ininterrupta, exercida com intenção de

dono; b) decurso do tempo; c) justo título, mesmo que este contenha algum vício ou irregularidade; e d) boa-fé; Justo título não quer dizer título perfeito. É qualquer fato jurídico apto à transmissão de domínio, ainda que não registrado; A ação de usucapião compete também ao possuidor a 'non domino'; Sentença mantida.

O Código Civil dispõe no art. 1241:

Art. 1.241 - Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Destarte, conforme comprovada a posse da Requerente e preenchidos os requisitos necessários para a aquisição da propriedade, serve a presente ação para requerer a Vossa Excelência que declare a posse e o domínio do imóvel, objeto da presente ação, em favor da Requerente, determinando ao Cartório de Registro de Imóveis o imediato registro junto à sua matrícula.

IV. DO PEDIDO

Diante o exposto, requer que a ação seja julgada PROCEDENTE, concedendo à Requerente

o domínio útil do imóvel em questão, declarando por sentença a posse e o domínio do imóvel.

E mais:

1. Que sejam citados os Requeridos, proprietários do imóvel litigioso para responder a presente ação;

2. Que sejam citados todos os confrontantes, por oficial de justiça, nos termos do artigo 246, II do NCPC, para querendo, contestem a presente ação, oferecendo a resposta que tiverem, no prazo legal de 15 dias, sob pena de não o fazendo, presumirem-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na peça exordial, conforme estabelece artigo 344 do NCPC;

3. A concessão dos benefícios do § 2º do artigo 212 do NCPC ao Oficial de Justiça encarregado das diligências.

4. Que sejam intimados os representantes da Fazenda Pública da União, Estados, Distrito Federal e Municípios para que manifestem eventuais interesses na causa.

5. A citação dos réus certos e incertos e terceiros interessados, por Edital (art. 246, IV do NCPC),

para querendo, contestarem a presente ação, oferecendo a resposta que tiverem, no prazo legal de 15 dias, sob pena de não o fazendo, presumirem-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na peça exordial.

6. A intimação do Ministério Público, apesar de não ser obrigatória no Novo Código de Processo Civil de 2.015.

7. Que a sentença seja transcrita no registro de imóveis, mediante mandado, por constituir esta, título hábil para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, art. 1.241, parágrafo único do Código Civil.

8. Requer-se também a condenação dos eventuais Requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem fixados por Vossa Excelência, na proporção de ___% (_____ por cento) sobre o valor da causa, nos termos dos artigos 82, § 2º e 85 do Novo Código de Processo Civil.

9. Finalizando, requer-se a concessão dos benefícios da Assistência Judiciária, por ser a Requerente pobre na acepção jurídica do termo, conforme declaração anexa.

V. DAS PROVAS

Espera a Requerente provar suas argumentações fáticas, documentalmente, apresentando, desde já, os documentos acostados à peça exordial, protestando pela produção das demais provas que eventualmente se fizerem imprescindíveis no curso da lide.

Dá-se à causa o valor de R$ _____ (_____ reais) para fins fiscais.

Nestes termos,

pede deferimento.

_____, __ de _____ de 20__.

_____

Advogado/OAB nº___

6. Ação de Usucapião Especial Coletiva

A Lei nº 10.257/01, Estatuto da Cidade, determina em seu artigo 10, os requisitos a serem preenchidos para a caracterização da usucapião coletiva:

> **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.

A parte legítima nessa modalidade de usucapião pode ser tanto de um possuidor isoladamente, assim como em litisconsórcio, ou até mesmo em associações de moradores, conforme preconiza os incisos do art. 12 da Lei nº10.257/01 (Estatuto da Cidade).

> I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
>
> II – os possuidores, em estado de composse;
>
> III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

No § 1º, do art. 12 do mesmo ordenamento, o legislador determina a obrigatoriedade da intervenção do Ministério Público:

> **§ 1º** Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

E no § 2º do art. 12 da Lei nº 10.257/01, Estatuto da Cidade, estabelece que havendo necessidade, o autor "terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis":

> **Art. 12...**
>
> **§ 2º** O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

O rito processual da usucapião especial urbana é o sumário, conforme estabelece o art. 14 da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

> **Art. 14.** Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Requisitos imprescindíveis

a) Prazo temporal de 5 anos;

b) Área urbana com mais de 250 metros quadrados ocupada por população de baixa renda;

c) Onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor;

b) Posse contínua e pacífica;

c) *Animus domini*;

d) Justo título;

e) Boa-fé;

f) lapso de tempo;

g) Não possuir outra propriedade urbana ou rural.

Documentos necessários

1) Procuração;

2) Declaração de Pobreza (se houver);

3) RG e CPF;

4) Comprovante de Residência;

5) Certidão de Inteiro Teor da gleba Usucapienda (Cartório de Registro de Imóveis);

6) Certidão de inexistência de bens em nome da parte autora;

7) Certidão de Inexistência de Litigio sobre o bem (Solicitar no Fórum, alguns promotores e juízes exigem para fins de comprovar a posse mansa e pacifica);

8) Planta da casa.

6.1. Modelo de Ação de Usucapião Especial Coletiva

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA__ VARA CIVIL DA COMARCA DE _____, ESTADO DE _____.

> **Obs:** conforme o artigo 12, inciso II e III da Lei 10.257/01, serão legitimados a ingressar com ação de usucapião especial coletiva os possuidores em estado de composse, ou, como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.
>
> Portanto, a qualificação do polo ativo na ação poderá ser constituída por pessoas físicas ou pela personalidade jurídica da associação de moradores.

_____(nome do possuidor), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrito no CPF sob o nº _____, RG nº _____, _____, endereço eletrônico _____, residente e domiciliado à Rua _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, CEP _____, Estado de _____, por seu advogado infra-assinado, inscrito na OAB/_____ sob nº _____ e estabelecido na Rua _____ nº _____, Bairro ___, na Comarca de ___, CEP _____, fone _____, onde recebe intimações e avisos, Artigo 106, I, do NCPC/15, vem respeitosamente à presença de V. Exa., propor a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA**

com fulcro no art. 10 da Lei nº10.257/01- Estatuto da Cidade, em face de _____(nome do proprietário), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), inscrito no CPF sob o nº _____, RG nº _____, residente e domiciliado na _____, nº ____, Bairro _____, _____ (cidade), ___(estado), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I- DOS FATOS

Descrever os fatos, ex:

1- O autor possui o imóvel _____, localizado à rua _____, nº __, bairro _____, (cidade) _____, (estado) _____, desde __(dia) _____(mês) _____, (e ano) _____ janeiro do ano de 2001, totalizando um prazo de, aproximadamente, ____(mínimo 05 anos).

2- O referido imóvel é localizado na área urbana e tem extensão de 290 metros quadrados.

3- O réu é proprietário do referido imóvel (segundo consta na certidão de registro juntada), cujas propriedades confrontantes são: à esquerda com a propriedade de _____, endereço _____, à direita com a propriedade de _____, endereço _____, à frente com a propriedade de _____, endereço _____ e ao fundo com a propriedade de _____, endereço _____, conforme planta do imóvel e demais especificações anexas.

4- O autor em momento algum sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo a sua posse, portanto, e sem oposição e ininterrupta durante todo esse tempo.

5- Como o possuidor constitui população de baixa renda, utiliza com o referido imóvel para fins de moradia sua e de sua família, onde habitam tantas outras famílias. Ressalta-se que não é possível identificar, especificamente, os terrenos ocupados por cada possuidor.

6- O possuidor não é proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano.

7- Sendo assim, estando presentes todos os requisitos legais exigidos, o autor faz jus à presente ação.

II - DO DIREITO

Garante o art. 10 da Lei nº 10.257/01 que adquirirá a propriedade do imóvel, mediante usucapião especial coletiva, a situação fática que apresentar a junção de alguns elementos fundamentais, quais sejam:

1)- Imóvel urbano com extensão superior a 250 metros quadrados;

2)- Exercício da posse sobre esse imóvel sem oposição e ininterrupta pelo lapso temporal de 05 anos;

3)- O imóvel é utilizado para fins de moradia;

4)- Impossibilidade de identificação dos limites do terreno ocupado por cada possuidor;

5)- Possuidor não ser proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano;

III- DO PEDIDO

Diante o exposto, pede seja julgada procedente a presente ação, concedendo ao autor o domínio útil do imóvel em questão.

Para tanto requer:

A- Que seja citado o réu, que é o proprietário do imóvel litigioso para responder a presente ação.

B- Que sejam citados todos os confinantes, conforme as especificações já citadas.

C- Que sejam intimados, por via postal, os representantes da Fazenda Pública da União, Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios para que manifestem eventuais interesses na causa.

D- Intimação do Ministério Público, cuja manifestação se faz obrigatória no presente feito.

E- Que a sentença seja transcrita no registro de imóveis, mediante mandado, por constituir esta, título hábil para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis

IV - DAS PROVAS

Pretende o Autor provar suas argu-mentações fáticas, documentalmente, apresentando desde já os documentos acostados à peça exordial, protestando pela produção das demais provas que eventualmente se fizerem necessárias no curso da lide.

Para efeitos meramente fiscais dá-se à causa o valor de R$ _____.

Nestes termos,
pede deferimento.

_____, __ de _____ de 20__.

_____
Advogado/OAB nº___

7. Pedido da Usucapião Extrajudicial

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE _____ ESTADO _____.

_____, brasileiro, casado, _____, portador do RG _____ SSP-__ e CPF n.º _____, residente e domiciliado na Rua _____, vem, respeitosamente, perante Vossa Senhoria, por intermédio de seu advogado infra assinado, requer que seja concedida a **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL** com a consequente lavratura de escritura pública para averbação, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I - DOS FATOS

O requerente reside no imóvel (descrever o imóvel e seus confinantes), a mais de 10 anos, no qual constituiu e reside com a sua família.

Possui todas as certidões negativas dos impostos gerados pelo imóvel; documentos demonstrando assim a sua origem, continuidade, natureza e tempo de posse; planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na

matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, assim como Ata Notarial lavrada pelo tabelião.

Dessa forma, preenchendo todos os requisitos para que seu pedido seja por via extrajudicial.

II - DO DIREITO

A lei 13.105 de 16 de março de 2015, inseriu o art. 216-A na Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973 (Lei de Registros Públicos), possibilitando o reconhecimento extrajudicial da usucapião mediante pedido perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que é situado o imóvel usucapiendo, desde que preencha todos os requisitos determinados pela norma.

Dispõe o artigo 216-A:

> "**Art. 216-A**. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e

de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

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

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

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

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

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

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

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

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos

imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum."

Exatamente o que ocorre no caso em tela.

III - DO PEDIDO

Diante do exposto, mediante ATA NOTARIAL de constatação de Usucapião com demais provas anexas, requer seja concedida a usucapião extrajudicial, com abertura de nova matrícula, e consequente lavratura de escritura pública para averbação no cartório de registro de imóveis;

Atribui-se **à** presente demanda o valor de R$ _____(_____), para efeitos fiscais.

Nesses Termos

Pede e Espera Deferimento

_____– ___, ___de _____ de 2.0__.

_____

Assinatura

_____

Assinatura / Advogado

Documentos necessários:

Procuração;

Declaração de Pobreza (se houver);

RG e CPF;

Comprovante de Residência;

8. Ata Notarial (Ata de verificação de fatos da usucapião extrajudicial)

Objeto: verificação de fatos da usucapião extrajudicial

S A I B A M todos os que virem esta ata notarial que aos __ dias do mês __ do ano de ____ (__/__/____), às __h__ min___seg, na cidade de _____, Estado de ___, República Federativa do Brasil, no ___º Tabelionato de Notas _____, eu, _____, tabelião, recebo a solicitação verbal de _____(nome), (nacionalidade), (profissão), (estado civil), (capaz), portador da cédula de identidade RG nº_____ -SSP/__, inscrito no CPF-MF sob nº _____, domiciliado e residente na cidade de _____, Estado de _____, na Rua _____, nº ___, bairro _____, CEP _____-____.

Reconheço a identidade do presente e sua capacidade para o ato, dou fé.

Conforme os documentos apresentados conforme determina a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973, artigo 216-A, I a IV, verifico o seguinte:

PRIMEIRO - (o tempo de posse do requerente e seus antecessores) conforme provas documentais e testemunhais:

1) Prova 1

2) Prova 2

3) Testemunha 1

4) Testemunha 2

Das quais constato a sua veracidade.

SEGUNDO - Nada mais havendo, pede-me o solicitante para que seja o pedido autuado.

Diante os fatos, lavro a presente ata para os efeitos do inciso IV do art. 374 do Código de Processo Civil Brasileiro e de acordo com a competência exclusiva que me conferem a Lei nº 8.935/1994, em seus incisos III dos arts. 6º e 7º e art. 405 do Código de Processo Civil Brasileiro.

Ao final, esta ata foi lida em voz alta, achada conforme e assinada pelo solicitante e por mim.

Escrita pelo oficial _____. Dou fé.

_____

Assinatura do Tabelião

9. Medida Provisória Nº 700 de 8 de dezembro de 2015

Como se trata de medida provisória, da qual poderá ser alterada ou mesmo rejeitada pelo Congresso Nacional, transcrevo os artigos pertinentes a usucapião.

O art. 2º da Medida Provisória Nº 700/15, inseriu na Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) os artigos 176-A e 176-B, *in verbis*:

"Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

'Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido se não houver ou quando:

I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.

§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para este fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

§ 3º Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro.

§ 4º Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.' (NR)

'Art. 176-B. O disposto no art. 176-A aplica-se, sem prejuízo de outros, ao registro:

I - de ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação;

II - de carta de adjudicação em procedimento judicial de desapropriação;

III - de escritura pública, termo ou contrato administrativo em procedimento extrajudicial de desapropriação;

IV - de aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia; e

V - de sentença judicial de aquisição de imóvel em procedimento expropriatório de que tratam os § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.' (NR)"

Bibliografia

ALVIM, Tereza Arruda. Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil. Revista dos Tribunais São Paulo. 2.015.

BUENO, Raquel. http://blog.grancursosonline.com.br/palavra-de-quem-entende-usucapiao-extrajudicial-avanco-ou-retrocesso-no-novo-cpc/ . 22/10/2015.

CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentadas. 18 ed. São Paulo. Saraiva. 2008.

CORDEIRO, Carlos José. USUCAPIÃO - (Publicada na RJ nº 228 - OUT/1996, pág. 18)

EL DEBS, Martha. Legislação Notarial e de Registros Públicos para concursos. Ed. Juspodivm. Salvador. 2.015

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. v. 5: Direito das Coisas. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

KRIGER Filho, Domingos Afonso. A HIPOTECA FRENTE AO USUCAPIÃO - (Publicada na Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil nº 13 - SET-OUT/2001, pág. 51)

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado – coordenador Cesar Peluso – 6ª ed. rev. e atual. – Barueri/SP: Manole, 2.012.

MACHADO JUNIOR, Dário Ribeiro. E outros coordenação Paulo Cesar Pinheiro Carneiro e Humberto Dalla Bernardina Pinho. Rio de Janeiro. Forense. 2015.

MALUF Carlos Alberto Dabus. Código Civil Comentado. Coordenação 6º ed. Regina Beatriz Tavares da Silva, São Paulo. Saraiva, 2008

MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado, Parte Especial, XI/117, 4ª ed., SP, RT, 1983.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. vol. 4 Direito das Coisas. – Rio de Janeiro: Forense. 2.009.

NERY JUNIOR, Nelson e Rosa Maria de Andrade Nery. Código de Processo Civil Comentado. São Paulo: RT, 2003.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. 7ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método. 2.015.

RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. 6 ed., São Paulo. Saraiva. v. 2, 2008.

RIOS GONÇALVES, Marcus Vinícius. Novo Curso de Direito Processual Civil: processo de conhecimento (2ª parte) e procedimentos especiais. São Paulo: Saraiva, 2013,

THEODORO JUNIOR, Humberto. Dierle Nunes. Alexandre Melo Franco Bahia. Flávio Quinaud Pedron. Novo CPC Fundamentos e Sistematização. 2ª ed. rev. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.



PARA COMPRAR O LIVRO FÍSICO
ACESSE NOSSA LOJA VIRTUAL

www.habermanneditora.com.br