

# USUCAPIÃO

O aumento contínuo da população brasileira é evidente. Assim, os aspectos habitacionais da sociedade se põem em evidencia, pois existe clara má distribuição das propriedades imóveis em nosso país, cujo território é tão grande.

Não se olvidando o direito à propriedade, é relevante uma análise dos aspectos que corroboram com essa problemática, através dos instrumentos que podem garantir uma distribuição mais justa das propriedades imóveis.

Neste cenário, a ação de **usucapião** é um instrumento de aquisição da propriedade de um bem através da posse, e, sem dúvida, a **usucapião** está entre os fatores que atenuam o problema.

A **usucapião** possui diversas modalidades previstas em lei, bem como requisitos e características específicas. Através do presente artigos, busquei elucidar acerca do tema, de acordo com os pontos de cada modalidade, conforme iremos ver a seguir.

Ficou interessado e quer saber mais sobre? Continue lendo...

## ***Breve Conceituação***

De antemão, é importante esclarecer que o termo **usucapião** é de gênero feminino. Assim, o correto é “a usucapião” e não “o usucapião”. Chegamos a tal conclusão pois o próprio Código Civil se refere à usucapião no feminino.

Ultrapassado tal adendo, vamos para uma breve definição do tema. A **usucapião** é instrumento jurídico de aquisição de bem previsto nos art. 1.238 a 1.244 do Código Civil, bem como também nos artigos 191 e 183 da Constituição Federal, e pode seu conceito pode ser sintetizado como a **aquisição de um bem, que pode ser tanto imóvel ou móvel, através do uso.**

## ***Requisitos***

A princípio, é válido analisar os requisitos para se reivindicar a posse através da ação de **usucapião**, e isso não será possível sem que se comprovem alguns requisitos.

Podemos enumerar três requisitos comuns a todas as modalidades de **usucapião**, assim sintetizados para fácil entendimento do leitor:

- Posse ou uso prolongado pelo **tempo**: Cada modalidade de usucapião prevê um **lapso temporal** específico e necessário para que possa ser reivindicado;
- **Animus Domini**: É a vontade, ou ânimo, de se tornar proprietário por parte do possuidor. Tal requisito pode ser verificado através da observação da conduta do possuidor em relação ao imóvel. Ele faz reformas no imóvel? Manutenção? Gastos e melhorias? Ou seja, o possuidor deve agir como dono.
- Assim também, é necessário que a posse não tenha sido reivindicada nos prazos estipulados através da lei: A posse deve ser de caráter pacífico, sem qualquer oposição ou contestação do proprietário originário.

## **Usucapião Civil e Usucapião Constitucional de Bens Imóveis**

Cada modalidade de **usucapião de bens imóveis** têm as suas próprias características específicas, bem como requisitos próprios.

Assim, existem modalidades de **usucapião** previstas tanto no Código Civil (usucapião extraordinária e ordinária), quanto na Constituição Federal (usucapião rural, usucapião urbana, e usucapião familiar). Vamos iniciar estudando acerca das hipóteses de **usucapião** previstas no Código Civil, sintetizando cada uma de suas modalidades:

A primeira delas é a **usucapião extraordinária**, prevista no art. 1.238 do Código Civil:

**Extraordinária (art. 1.238 CC)**

A posse deve ser ininterrupta por <b>15 anos</b> (não se exige boa-fé e nem justo título).	Se dá para <b>imóveis rurais acima de 50 hectares</b> e para <b>imóveis urbanos acima de 250 metros quadrados.</b>	Quando o possuidor estabelecer no imóvel sua <b>moradia habitual</b> , o prazo será reduzido para <b>10 anos.</b>
--	--	---

Sob o mesmo ponto de vista, o Código Civil também prevê a modalidade de **usucapião ordinária**, através do art. 1.242, que estabelece as seguintes diretrizes:

<b>Ordinária (art. 1.242 Código Civil)</b>		
A posse deve ser <b>mansa, pacífica, contínua, com justo título e boa-fé</b> pelo prazo de <b>10 anos.</b>	Justo título: Ato jurídico que garanta o <b>domínio</b> , mas sem produzir efeitos legais.	Boa-fé: Falta de conhecimento por parte do possuidor em relação à posse, que, caso conhecida por ele, impediria a aquisição do domínio.

Já o art. 1240-A do Código Civil estabelece, ainda, nova modalidade de **usucapião**, denominado como **usucapião familiar**, que ocorre no âmbito de um relacionamento familiar para evitar que uma pessoa fique sem ter onde morar após o fim de um relacionamento, e exige os seguintes requisitos para ser pleiteada:

<b>Familiar (art. 1.240-A Código Civil)</b>		
A posse deve ser ininterrupta e <b>sem oposição</b> por <b>2 anos.</b>	Se dá para <b>imóveis urbanos de até 250 metros quadrados</b> , cuja propriedade era dividida com cônjuge ou companheiro, que	O possuidor não pode possuir outra propriedade, e a propriedade deverá ser utilizada para a sua moradia.

deixou o lar familiar.

A Constituição Federal de 1988 também trouxe novas modalidades de **usucapião** a serem somadas àquelas previstas no Código Civil, e podem ser assim ilustradas:

Usucapião em território **rural**, prevista no art. 191 da Constituição Federal:

<b>Rural (art. 191 CF)</b>		
Área não superior a 50 hectares	Posse ininterrupta por cinco anos.	O possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel, devendo, ainda, ser destinada à sua moradia e de sua família ou a tornar a área produtiva.

A Constituição Federal também trouxe a modalidade de **usucapião** pro moradia, que busca reduzir a má distribuição de imóveis urbanos em territórios urbanos, e possui as seguintes características:

<b>Urbana (usucapião pro moradia) (art. 183 CF)</b>		
A posse deve ser <b>mansa, pacífica e ininterrupta</b> por <b>5 anos</b> (não se exige boa-fé e nem justo título).	O possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel.	O imóvel deve ser destinado à sua moradia e da família.

***Usucapião de bens móveis (arts. 1.260 e 1.261 do Código Civil)***

O Código Civil prevê a possibilidade de aquisição de bem móvel através da **usucapião**. Que também são classificadas em **extraordinária** e **ordinária**:

<b>Ordinária (art. 1.260 CC)</b>		
A posse deve ser <b>contínua, pacífica, com justo título e boa-fé.</b>	O prazo da manutenção da posse é de <b>3 anos.</b>	O possuidor deve ter a posse como sua.

<b>Extraordinária (art. 1.261 CC)</b>	
Não se exige boa-fé e <b>nem justo título.</b>	O prazo da manutenção da posse é de <b>5 anos.</b>

### ***Procedimentos Judicial e Extrajudicial***

A ação de **usucapião** pode ser intentada tanto judicialmente (perante o Poder Judiciário), como extrajudicialmente.

Para que a aquisição do bem através da usucapião possa ser reconhecida através da via extrajudicial, é necessário que se observe algumas características especiais previstas no art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015) que disciplina a **usucapião extrajudicial**:

- É necessária a representação por **advogado**;
- A competência é do **Cartório de Registro de Imóveis** da comarca na qual o imóvel objeto de usucapião está situado;
- Justo título, que já foi anteriormente conceituado;
- Memorial descritivo do imóvel, também denominado como planta baixa, assinada pelo proprietário e pelo possuidor;
- Confecção de ata notarial, na qual o tabelião deve anotar todas as circunstâncias da posse.

O mais importante de se observar acerca do usucapião extrajudicial, é que este deve ser **consensual**. Ou seja, deve o proprietário anterior consentir com a transferência da posse para o possuidor. Tanto é que, conforme observamos, o proprietário deve até mesmo assinar documentos referentes à posse.

Se houver qualquer oposição, seja ela de terceiros, entes públicos, ou do proprietário, então a ação de usucapião deverá ser intentada através do Poder Judiciário.

### **Conclusão**

Para sua melhor compreensão, busquei trazer os conceitos de forma sintetizada. Enfim, conforme pudemos, a **ação de usucapião** é importante instrumento legal para que alcancemos uma sociedade mais justa e, assim, melhor de se viver.

Afinal de contas, é através da análise das características do caso concreto em relação aos requisitos de cada modalidade de usucapião, é possível que se verifique se é possível, ou não, a sua utilização.