

AS POSSIBILIDADES DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS POR INTERMÉDIO DA USUCAPIÃO

The possibilities of acquisition of rural properties through usucapião

Emanuel Ernesto Rezende Vilela¹; Rômulo Renato Cruz Santana^{2*}

Palavras-chave:

Aquisição; Propriedade Rural; Usucapião.

RESUMO - O presente trabalho tem por objetivo e finalidade relatar as possibilidades de aquisição de uma determinada propriedade através do instituto da usucapião, que por sua vez, apesar de ser um meio de se realizar tal procedimento que existe há vários anos, ainda existem pessoas que não possuem o conhecimento sobre o tema. Dito isso, em especial será realizada uma abordagem referente ao processo e ao procedimento necessário para se realizar a usucapião rural. Tem-se em vista que existem diversos casos em nossa região e em nosso país, visto que se trata de um processo burocrático e em sua maioria das vezes oneroso, tornando-se inviável para os pequenos produtores. Entretanto, deve-se levar em consideração os benefícios que essa regularização pode trazer para eles, possibilita a realização de empréstimos e financiamentos que por sua vez se faz necessária a hipoteca da propriedade e, para sua realização, toda a documentação deve estar devidamente regularizada.

Keywords: Acquisition; Rural property; Adverse Possession.

ABSTRACT - The present work has the objective and purpose of reporting the possibilities of acquiring a certain property through the adverse possession institute, which in turn, despite being a means of performing such a procedure that has existed for several years, there are still people who do not have knowledge on the subject. That said, in particular, an approach will be carried out regarding the process and procedure necessary to carry out rural adverse possession. Bearing in mind that there are several cases in our region and in our country, since it is a bureaucratic and most often onerous process, making it unfeasible for small producers. However, the benefits that this regularization can bring to them must be taken into account, as it makes possible the realization of loans and financing, which in turn is necessary to mortgage the property and, for its realization, all documentation must be properly regularized.

1. Acadêmico do curso de Direito, Faculdade Morgana Potrich – FAMP. Mineiros – Goiás, Brasil.

2. Professor, Mestre em Educação pela Universidade Federal de Goiás - Regional Jataí. Especialista em Gestão de Sala de Aula no Ensino Superior, pelo Centro Universitário de Mineiros – UNIFIMES. Especialista em Direito Tributário pela Universidade Anhanguera - UNIDERP - Rede LFG. Graduado em direito pela Faculdade de Tecnologia e Ciências de Salvador (2006)

*Autor para Correspondência: E-mail: romulorenatos@hotmail.com



INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como foco abordar as modalidades acerca das possibilidades de aquisição de propriedades existentes, em especial o instituto da usucapião, para os imóveis rurais, e qual o procedimento deve ser realizado para que uma determinada pessoa possa efetivar o seu direito de posse de um certo imóvel mediante o processo de usucapião. Ainda, quais as normas vigentes acerca do tema e como se dá o procedimento para que o detentor da posse tenha o direito de usucapir uma determinada área.

Neste viés, a referida pesquisa visa mencionar todas as modalidades de usucapião abordadas pelo Código Civil Brasileiro. Para tanto, inicialmente deve mencionar brevemente o conceito básico sobre o que vem a ser a possibilidade de usucapião, tendo em vista que é fundamental para o Direito Agrário e também devidamente respaldado no Direito Civil e Jurisprudência.

Sendo assim, podemos conceituar o instituto da usucapião, que “apresenta no direito pátrio diversas formas, cada qual com suas peculiaridades, sendo certo que, algumas terão maior aplicabilidade no Direito Agrário e outras permanecerão praticamente inócuas para tal ramo do direito”.(LEMGRUBER, 2015)

Tudo isso tendo em vista que muito se ouve falar sobre usucapião, entretanto nem todos os argumentos que as pessoas mencionam e conceituam sobre esse tema está em plena conformidade com nosso ordenamento jurídico, outro ponto está atrelado ao fato de que nem todos sabem que existe mais de uma modalidade, e mais de uma possibilidade, sendo assim, poucas pessoas tem acesso a essas informações. Almeja-se então sanar esse déficit de conhecimento acerca do tema, com a referida pesquisa.

Além disso, almeja-se, com a confecção do presente trabalho, abordar o que realmente é a usucapião, levantar questões em âmbitos rurais e em quais possibilidades uma determinada pessoa pode vir a adquirir esse direito. Tendo em vista que tal informação, por mais que para algumas pessoas pode se tratar de um assunto comum e corriqueiro, nem sempre as pessoas têm o verdadeiro conhecimento do que realmente vem a ser o direito de usucapir um determinado imóvel.

De acordo com as normas vigentes no direito brasileiro estabelecem que para que uma determinada pessoa se enquadre nos requisitos necessários para pleitear o direito de usucapir determinada área, inicialmente deve-se avaliar se a posse é mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini*¹,

ou seja, para que seja possível requerer o domínio definitivo de ter aquela área como sua, trabalhando e realizando todas as manutenções necessárias, bem como, em determinados casos, arcando com as despesas necessárias para manutenção da área.

Vale mencionar que nem todas as coisas são passíveis de usucapião, ou seja, podem ser objetos de discussão acerca da lei de usucapião as coisas que possam vir a ser apropriadas ou algumas que se tenha a possibilidade de inseri-las em comércio. Dito isso, “são insuscetíveis de usucapião direitos pessoais, bens gravados com cláusula de inalienabilidade, bens indivisíveis, bens de incapazes e bens de uso comum e especial, dentre outros.” (SCHAEFER, 2011)

A possibilidade de conseguir a posse legítima de uma determinada propriedade mediante o processo de Usucapião, é algo importante e ao mesmo tempo deve ser do conhecimento das pessoas leigas, tendo em vista que nosso país se faz necessário evoluir no tocante a produção e moradia. Para que uma determinada propriedade seja objeto de usucapião, se faz necessário preencher vários pré-requisitos, dito isso, esse direito não coloca em risco os proprietários que estão em plena conformidade com a lei, sua propriedade não incorrerá a esse risco, sendo assim, no decorrer do presente trabalho, almeja-se esclarecer tudo sobre as modalidades de usucapião e em quais possibilidades ela se enquadra.

Sendo assim, se faz necessário detalhar todas as formas e possibilidades em que se enquadra o instituto da usucapião, conceituando-as e elencando em quais casos se enquadra cada uma.

CONCEITO E FUNDAMENTOS NECESSÁRIOS PARA AQUISIÇÃO DE UMA DETERMINADA PROPRIEDADE POR MEIO DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

Usucapião é uma forma de aquisição de uma propriedade, que advém do uso contínuo do bem, por intermédio da posse mansa, pacífica, duradoura e ininterrupta, por um lapso temporal determinado a depender da modalidade de usucapião, para que uma determinada pessoa possa ter o direito a exigir e reivindicar a sua propriedade em juízo. (HEINEN, 2014)

O direito de propriedade não se justifica por si só, não se trata de um direito divino ou absoluto, exercido como

¹ O *animus domini*: pode ser brevemente conceituado como a posse realizada pelo possuidor do imóvel com a ideia e convicção de proprietário, sendo assim, a todo momento aquela determinada pessoa tem a intenção de ser a verdadeira dona e proprietária do imóvel.

bem quiser; a propriedade somente se justifica em razão do trabalho, da exploração da utilização do bem ao direito, tendo em vista que a propriedade deve exercer sua função social. (TARTUCE, 2019)

A usucapião é uma forma originária de adquirir propriedade no Brasil, que consiste em nada mais que transformar a posse em domínio. Existe a possibilidade de se realizar esse processo para bens móveis e imóveis. Porém, o foco do trabalho está direcionado para as propriedades rurais.

Para que uma determinada propriedade possa ser adquirida mediante o instituto da usucapião, se a detentora não zela pelo seu bem, tendo em vista, que para o direito não interessa apenas uma pessoa que detém o bem, mas não aproveita e não cumpre a função social da propriedade, é justamente por isso que o ordenamento jurídico prevê o instituto da usucapião. Sendo assim, a usucapião nada mais é do que o direito de se tornar proprietário de fato de um bem, que pertence a outro, através da demonstração de que o sujeito exerce a posse sem nenhum vício, durante um período determinado, sem que o titular da propriedade a reivindicasse. (TARTUCE, 2019)

Existem dois tipos de procedimentos que podem ser utilizados para realizar essa aquisição de propriedade pelo instituto da usucapião: o procedimento judicial e o extrajudicial, sendo que o procedimento judicial é o mais conhecido, por ser mais antigo, advindo lá do direito Romano, por mais que existam mais de 36 espécies de usucapião, podendo ser tanto doutrinárias, quanto jurisprudenciais e outras devidamente mencionadas pela legislação atualmente em vigor.

Na prática, em sua maioria das vezes, apenas se ouve falar em cinco ou talvez seis espécies de usucapião, sendo elas uma muito utilizada que é a usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 CC, extraordinária prevista no art. 1.238 do Código Civil (CC), usucapião especial, também conhecida com constitucional, especial urbana ou rural a depender do imóvel em questão previsto na Constituição federal no art. 183 e 1.240 do Código Civil, o usucapião coletivo, que é uma grande medida judicial para se regularizar uma comunidade, e a usucapião de abandono de lar, conhecida por seu lapso temporal de apenas dois anos, entre outros, que, apesar de não terem sido citados, não são menos importantes.

Vale mencionar que a usucapião pode ter mais de um termo para a mesma possibilidade, mas ao invés de citar todos eles, entende-se por ser melhor simplificar o instituto ao invés de dificultar o seu entendimento, uma vez que, quando se trata de usucapião especial por exemplo pode englobar tanto os imóveis rurais quanto urbanos, desde que se preencham os requisitos necessários, que por sua vez é o mais importante,

e não o fato de se atribuir mais de uma terminologia para o mesmo instituto, ocasionando até dificuldades em seu entendimento.

Em ambas essas possibilidades, se faz necessário o *animus domini* que, anteriormente já conceituado doutrinariamente, mas para simplificar o seu entendimento pode ser conhecido como a pessoa que quando já adentra ao imóvel já tem à vontade, ou seja, aquele desejo de ser proprietário, a vontade de ser dono. Esse conceito é pré-requisito seja para as espécies mais utilizadas, ou para uma das 36 ou mais existentes, em ambas, se faz necessário e é obrigatório esse requisito.

Existem diversas formas de se pensar o quanto o instituto da usucapião pode ser importante para o nosso ordenamento jurídico, mas simplificando e ao mesmo tempo abordando uma das mais importantes, está diretamente relacionado ao fato de ele ser o remédio para sanar diversos problemas com propriedades que inicialmente não se via uma solução para regulariza-la. Ou seja, a usucapião é uma possibilidade de solução para uma determinada propriedade ou bem que inicialmente não se via a solução, após se realizar uma transação de compra e venda, lograr êxito ao negócio, concluindo-o mediante o registro no cartório de imóveis.

Nesse momento, que a ação de usucapião vem a sanar diversos problemas relacionados não só à posse, mas à titularidade de fato e de direito sobre o imóvel em questão, que antes de 1.973 se chamava de transcrição e logo após passou-se a chamar matrícula do imóvel. Nada mais nada menos, a matrícula pode ser considerada o RG do imóvel, tendo em vista que nela consta todo o seu histórico, antigos proprietários, às vezes em que foi dado em garantia ou hipoteca, dentre outros.

Dito isso, existem duas formas de aquisição da propriedade: originária e derivada. A primeira, os imóveis de difícil regularização, em que não é possível registrar o contrato de compra e venda, em que precisa se feito o inventário e não se acha os herdeiros, precisa fazer uma adjudicação compulsória ou obrigação de fazer, quando o vendedor se nega a realizar o registro. Por outro lado, derivada é o meio mais simples, contrato de compra e venda, compromisso, mais comum no mercado e mais corriqueira entre as pessoas, mas quando essa forma existe alguma espécie de vício, se faz necessário pensar nas espécies de usucapião.

REQUISITOS

Quando se fala em usucapião, existem dois pontos que devem ser analisados, o primeiro requisito está atrelado ao

tempo, ou lapso temporal em que o detentor da posse ali reside, ou tem a posse do imóvel, e o segundo, em que o sujeito deve demonstrar seu *animus domini*, ou seja, com a intensão de ser dono, que justifica e legitima o pedido de usucapião, não se trata de uma posse qualquer. Não pode ingressar com a ação o sujeito que ali reside com contrato de locação ou comodato, muito menos quem ingressou mediante invasão. (TARTUCE, 2019).

O contrato de comodato é o empréstimo gratuito, no qual o real proprietário autoriza que terceiros ali residam sem que haja o pagamento, ou seja, sem pecúnia, o então detentor da posse não dispõe de dinheiro em troca da posse. Isso pode acontecer devido à afinidade entre as partes, ou em troca de benfeitorias no imóvel, deixá-lo em condições de uso ou manter as que já existem. Sendo assim, quem ali reside e detém a posse, jamais poderá ingressar com usucapião, o mesmo acontece nos casos de locação ou arrendo, que existe o pagamento pela posse.

Não basta o simples usar, utilizar ou fruir de um bem, para que a pessoa possa ter posse sobre um bem, além de corpus, a pessoa precisa ter o *animus domini*, a intenção de ser dono esse se trata do aspecto subjetivo. Somente pode pedir a usucapião quem além de exercer a posse sobre o bem, que se trata dos atributos da propriedade, também deira exercer a posse com a intenção de ser dono desse bem.

A posse deverá ser exercida de forma contínua e duradoura, não poderá ser interrompida ao decorrer do lapso temporal e deverá ser demonstrada desde o termo inicial até o termo final em que a pessoa exerceu a posse sem intervalos.

A posse deve ser justa e não ter sido adquirida de forma violenta, clandestina ou precária, ou seja, se enquadra nas situações em que o sujeito pode até quebrar o cadeado para invadir uma determinada propriedade, mas ela deve estar vazia, sem que nenhuma pessoa ali estivesse exercendo a função social da propriedade. Ou seja, em hipótese alguma, pode o sujeito pleitear utilizar o instituto da usucapião invadindo uma determinada propriedade com o emprego de violência ou ameaçando os legítimos proprietários.

Dito isso, é possível verificar que os três requisitos necessários para adquirir uma determinada propriedade mediante o instituto da usucapião pode ser considerado um processo simples e que, por mais leiga que seja uma pessoa, terá o conhecimento básico para saber se o seu caso se enquadra ou não. Se ela ali exerce a posse mansa e pacífica, tem a vontade de ser proprietária e ali está por um período de tempo que se enquadra no lapso temporal necessário, ela poderá realizar o processo de usucapião.

E nesse momento, logo após essa pessoa confirmar que poderá realizar o processo de usucapião, se faz necessário

realizar uma pesquisa mais detalhada, consultando um profissional, seja ele um corretor, agrimensor ou advogado, que detenha o conhecimento técnico referente ao assunto, e poderá orientá-la e conduzir o processo, de acordo com as regras da espécie de usucapião que o seu caso se enquadra.

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Com o objetivo de contribuir para um alcance de percepção mais clara sobre os conceitos e institutos envolvidos, esse tópico anuncia as espécies de usucapião e suas definições, de acordo com as modalidades vigentes e aceitas pelas demais fontes do direito, conforme ordenamento jurídico brasileiro.

Usucapião Ordinária

Trata-se da modalidade de usucapião, de modo que, para pleitear esse direito, o indivíduo deve exercer a posse, justa, mansa e pacífica, do bem por dez anos, não podendo haver nesse lapso temporal ações possessórias diretas ou indiretas. Deverá haver também o *animus domini*, como já dito, à vontade de ser dono do bem. (SCHAEFER, 2011)

Junto aos demais requisitos, deverá ser acrescentado o Justo título e boa-fé. Justo título será o documento que estará apto à transferência da propriedade, mas que por algum motivo vício ou defeito não se consiga a transferência do bem para o nome da pessoa. Já a boa-fé subjetiva se trata da posse exercida com a convicção de que se é o real proprietário o verdadeiro detentor de direito e titularidade sobre o bem.

Boa fé subjetiva tem a ver com estado psicológico de firme crença ou ignorância, a pessoa exerce a posse com a certeza de ser o dono, ignora-se qualquer obstáculo, impedimento ao exercício da posse sobre aquele bem. (LEMGRUBER, 2015)

Essa modalidade também se enquadra em uma das mais utilizadas, ou seja, ela tem efetividade na prática e também no uso para demandas judiciais, além da possibilidade de se ingressar pelas vias extrajudiciais. Desde que comprovada a posse pelo lapso temporal de 10 anos, posse mansa e pacífica, ou seja, não pode existir algum tipo de ação que conteste essa posse e, por fim, o *animus domini*, o possuidor precisa ali estar como se dono fosse.

Vale mencionar que na usucapião ordinária existe a possibilidade de se reduzir o tempo de 10 anos para 5 anos, nos casos em que preencher o requisito essencial de título de boa-fé que por sua vez se caracteriza mediante um contrato, formal de partilha, uma declaração ou qualquer documento que prove que o agente adentrou ao imóvel mediante alguma

forma de pagamento onerosa e também tenha sido realizada a averbação no cartório.

Sendo assim, não se pode cometer o equívoco de apenas achar que essa modalidade incide na redução de 10 anos para 5 anos, apenas pelo simples fato de o agente possuir o título de boa-fé, essa informação não está correta, pois esse título para essa modalidade é requisito essencial, então, deve o agente provar que houve a contraprestação onerosa pela posse daquele imóvel e também deve constar a averbação na matrícula do imóvel. Dito isso, essa redução na prática não é muito utilizada devido à dificuldade em sua comprovação.

Usucapião Extraordinária

Assim como nas demais modalidades, quando se fala em usucapião, se faz necessário analisar o lapso temporal, ou seja, há quanto tempo o requerente é o detentor da posse do bem, se o sujeito ingressou na propriedade com a vontade de ser dono, ou seja, em hipótese alguma poderá ingressar com uma ação de usucapião quem ali reside mediante contrato de locação ou aluguel, por maior que seja o tempo no mesmo local.

Nessa modalidade, também se têm os pré-requisitos iniciais da modalidade ordinária, o que muda para usucapião extraordinária de imóveis será a necessidade de uma posse com *animus domini*, pacífica, mansa, contínua e duradoura, com prazo acrescido de 15 anos. Na usucapião extraordinária, existe uma presunção absoluta de justo título e boa-fé. Isso significa que o sujeito não precisa demonstrar em juízo que tem o justo título e tem a boa-fé. (SCHAEFER, 2011)

Entretanto, existe a possibilidade desse lapso temporal ser reduzido para 10 anos, o que é uma diferença significativa e, para isso basta que apenas o detentor da posse utilize do imóvel para sua moradia habitual, ou seja, ali residir com sua família por exemplo, há 10 anos ou mais. Existe também outra possibilidade, quando o possuidor utiliza a propriedade em caráter produtivo, daquele imóvel ele consegue destinar o que ali produz para o comércio.

Muito embora essa modalidade já tenham sido necessários 20 anos, hoje 15 anos e existem duas possibilidades que pode reduzir para 10 anos, desde que preenchidos todos os requisitos, pode o possuidor iniciar com a ação declaratória, para que a justiça declare a posse de fato e de direito.

Vale destacar que, para que o sujeito possa ingressar com a ação declaratória de posse, almejando tornar-se titular da propriedade mediante o instituto da usucapião, se faz necessário que ele já tenha tido a posse, ou seja, em média um processo judicial dura de três há cinco anos, pode se resolver antes ou depois, a depender do grau de dificuldade e

complexidade de cada caso. Sendo assim, não pode o sujeito achar que seu processo levará um determinado tempo para concluir, e utilizar desse cálculo para completar o lapso temporal em que é o detentor da posse, ou seja, ele precisa ter a posse pelo tempo pré-determinado, para daí ingressar com o processo.

Outra característica muito importante e que vale ser mencionada sobre essa modalidade é o fato de que, conforme a redação do art. 1238 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.

Ele não tem como pré-requisito a boa-fé, independentemente que exista ou não durante o lapso temporal que o sujeito exerce a posse, poderá ingressar com o processo de usucapião, desde que preenchidos os outros requisitos. Dessa forma, não interessa como se deu a aquisição da posse, mas sim o período em que se detém a mesma, se dela fez moradia habitual, ou nela realizou obras ou serviços em caráter produtivo, assim como dito no parágrafo único, e se tem *animus domini*, se exerce a posse como se dono fosse, pelo período mínimo exigido no caso em que se enquadrar.

Sendo assim, é possível concluir que a usucapião extraordinária tem como objetivo regularizar o imóvel tendo como requisito principal o lapso temporal, até mesmo nos casos em que o sujeito invadiu a propriedade. Isso se dá devido ao fato de que nessa modalidade se faz necessária uma posse longa, em caráter duradouro, ou seja, o real proprietário teve o tempo necessário para contestá-la.

Vale ressaltar que a usucapião extraordinária, quando se almeja legalizar uma propriedade, pode ser considerada uma das melhores possibilidades, uma vez que não se faz necessário comprovar a boa-fé, nesse caso, desde que tudo esteja em conformidade com o exigido, não se tem dificuldade em lograr êxito na demanda, pelo fato de os olhos do judiciário analisarem para o seu deferimento apenas a comprovação do lapso temporal, sem que houvesse interrupção ou contestação pelo real proprietário.

Para se provar essa, o tempo em que o sujeito exerce essa posse, podem-se utilizar diversos documentos, além de

depoimentos de vizinhos ou confrontantes de divisa, o depoimento pessoal do próprio autor, conta de energia, água, ressaltando que para fins judiciais, e simplificar o processo não se faz necessário juntar 15 anos de contas e anexar ao processo, mas, sim, algumas do início dessa posse e outras mais recentes, juntar muitos documentos sem necessidade se torna inviável, além de dificultar a vida do juiz que vai analisar seu processo.

Já para comprovar a posse mansa e pacífica que se é possível provar através da apresentação matrícula e memorial descritivo do imóvel, certidões cíveis e criminais em nome do sujeito que pretende ingressar com o processo de usucapião tanto estadual como federal; desse modo, é possível provar ao judiciário que ninguém reivindicou a posse durante o lapso temporal que é requisito para o êxito na demanda.

A título de informação, vale mencionar que o Boletim de Ocorrência é considerado documento unilateral e não tem poder de suspender a continuidade da posse, ou seja, ele não é documento hábil para estragar o processo de usucapião, o mesmo acontece para a de notificação. Sendo assim, a única coisa que pode interromper a posse mansa e pacífica são as ações possessórias, reintegração, manutenção de posse, interdito proibitório e também a reivindicatória de procedimento comum, são as únicas formas de suspender a posse mansa e pacífica.

Usucapião Especial

Conhecida como usucapião constitucional, a Constituição de 1988, a constituição cidadã, dentre tantas outras coisas se preocupou também com a função social da propriedade e é exatamente por causa disso que temos, no corpo da constituição federal, o reconhecimento dessas modalidades de usucapião, a usucapião especial urbana e a usucapião especial rural. Pelo fato de terem sede constitucional, de estarem previstas no texto constitucional, são chamadas genericamente de modalidades Constitucionais de usucapião. (LEMGRUBER, 2015)

Assim como nas demais modalidades, na usucapião especial também se fazem necessário os requisitos de *animus domini*, lapso temporal específico mediante a posse já constituída, que já existem de 05 anos de posse, mansa e pacífica, sem que tenha ocorrido a contestação dessa posse pelo real proprietário.

Entretanto, essa modalidade de usucapião existe com seus requisitos próprios, tipificados em Lei e que devem ser respeitados para realizar o processo. Um deles está diretamente atrelado ao limite de metragem, em que na área urbana não poderá ultrapassar a 250 metros quadrados, e

quando se trata de imóveis rurais não pode ultrapassar 50 hectares.

Conforme redação dada pelo art. 183 da Constituição Federal, vejamos:

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

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

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

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

Outra regra que deve ser respeitada está ligada ao fato de que para a pessoa, ora autora da ação de usucapião, não pode em hipótese alguma ter algum imóvel registrado em seu nome, mediante a certidão de propriedade; nesta senda não adianta omitir esta informação, tendo em vista o risco de se perder ou ter o processo de usucapião indeferido.

Para que determinada pessoa possa provar e fazer jus ao deferimento da usucapião, deve-se provar a sua posse, e assim como nos outros processos, e conforme menciona o Código de Processo Civil, são válidas tanto as provas orais, quanto documentais, comprovantes de pagamento de água e energia, IPTU, ITR, atas notariais, todas são provas que podem ser anexas ao processo de usucapião.

Usucapião urbana

Acontece em imóveis localizados em zona urbana, evidentemente os requisitos dessa modalidade estão espalhados em vários dispositivos do nosso ordenamento jurídico. Como já foi dito, temos artigos constitucionais, mais específico no artigo 183 da Constituição Federal. Além da Constituição, temos dispositivos no código civil e no estatuto das cidades.

Por outro lado, o artigo 9º do estatuto da cidade é bem parecido com o dispositivo constitucional, senão vejamos:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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 será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º 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.

O dispositivo constitucional é de 1988, já o estatuto da cidade entrou em vigência em 2001. Como já foi dito o bem deve estar localizado em área urbana ele deve ter no máximo duzentos e cinquenta metros quadrados, que o sujeito não seja proprietário de outro imóvel e que este imóvel seja utilizado para moradia própria ou de sua família. (SARMENTO, 2013)

Se este imóvel estiver sendo alugado ou utilizado de outra forma, não poderá ser objeto de usucapião especial urbano, pois se trata de um meio social de garantia do direito de habitação, evidentemente, que a exigência que se more no imóvel é razoável do ponto de vista das finalidades dessa modalidade de usucapião, o prazo será de cinco anos. Dentre os impedimentos previstos, o que chama a atenção é o previsto no parágrafo 2º tanto do dispositivo constitucional quanto o do estatuto das cidades, de que essa modalidade de usucapião não será conferida mais de uma vez a uma mesma pessoa, o sujeito só poderá adquirir imóvel por essa modalidade uma vez na vida. (SCHAEFER, 2011)

Usucapião coletivo

Essa modalidade regulariza uma comunidade para que todos possam ter a sua matrícula de forma individual, o imóvel é ocupado coletivamente por pessoas que exercem ali sua moradia. O legislador tinha em mente justamente as ocupações em comunidades e favelas, que não muita clareza de quem possui o quê, as posses são difíceis de delimitar, o legislador quis de alguma forma dar segurança a essas pessoas, com isso, sobreveio a criação do artigo 10 do Estatuto da Cidade, artigo este longo, com vários parágrafos que buscam sanar todas as necessidades dessas pessoas:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

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

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

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

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

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

O legislador descreve pessoas muito simples que precisam invadir o terreno alheio, instituindo moradias de maneira precária, naquela situação, as pessoas podem ajuizar tal ação de forma coletiva, na sentença, o juiz dará a decisão que será constituído um condomínio, com várias regras inerentes ao assunto que acaba se tornando inverossímil, pois se tratam de pessoas muito simples que jamais teriam como administrar um condômino. Uma confusão feita pelo legislador para resolver o problema das ocupações. Ótima intenção do legislador, mas faltou um pouco de senso de realidade para dispor sobre o assunto. (ALVARENGA, 2015)

Esses dispositivos trazem como pré-requisitos e o lapso temporal de cinco anos, além do mais, é preciso que se tenha o *animus domini*, ou seja, a vontade de ser o dono. É preciso que a posse seja mansa e pacífica. Vale a pena lembrar que essa área, para que seja objeto de usucapião coletivo, deverá ser maior que duzentos e cinquenta metros quadrados, mas cada unidade não poderá ultrapassar duzentos e cinquenta metros quadrados. (SCHAEFER, 2011)

É importante esclarecer os requisitos dessa modalidade: há a necessidade de provas orais e documentais, ou seja, testemunhas e provas documentais em sentido estrito como contas de consumo, água, luz, telefone, ata notarial, é muito importante que haja uma inspeção judicial. (TARTUCE, 2012)

Usucapião Especial Rural

Os conceitos e requisitos dessa modalidade estão previstos no art. 191 da Constituição Federal e art. 1239 do Código Civil, que determinam os requisitos e condições especiais para sua utilização. O imóvel deverá estar localizado na zona rural, o prazo será o mesmo da usucapião urbana, cinco anos de posse mansa e pacífica do imóvel rural. Uma das vantagens dessa modalidade é justamente o lapso

temporal de cinco anos, pois privilegia a função social da posse em âmbito rural. (LEMGRUBER, 2015)

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. (BRASIL, 2002)

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.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1998)

O imóvel deverá possuir cinquenta hectares, no máximo. Dentre estes requisitos, há ainda o requisito da posse pro labore ou posse trabalho; é preciso, então, que o possuidor more e trabalhe na terra, ou seja, a Constituição exige que o possuidor torne a terra produtiva. Só poderá haver a soma de posses se a soma de ambas as posses do tipo posse trabalho. (SCHAEFER, 2011)

O usucapiente autor da ação deverá comprovar que não é proprietário de outro imóvel. Nessa modalidade, há áreas que não poderão ser usucapidas; dentre as restrições, está a área indispensável à segurança nacional, sobretudo áreas de fronteiras. Áreas ocupadas por índios pois se tratam de terras da união e, por último, áreas declaradas pelo poder executivo de interesse ecológico.

Será designada como área rural pela sua localização e não pela atividade desenvolvida na terra. As terras devolutas não poderão ser usucapidas, pois se tratam de terras públicas por expressa vedação constitucional. Diferentemente da usucapião urbana, aqui pode-se usucapir mais de uma vez, a Constituição não fez essa vedação. (HEINEN, 2016)

Existe também a possibilidade de se cumular a posse com outra pessoa, desde que não existam indícios de fraude e seja devidamente comprovado mediante os meios probatórios existentes, tanto é que já existe jurisprudência pacificada nesse sentido.

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO RURAL EXERCÍCIO DE POSSE CONJUNTA PELO AUTOR E SUA AVÓ – REQUISITOS PRESENTES – PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Nos termos do art. 1239 do CC/2002, “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.”

Tendo sido uníssona a prova oral no sentido de que foi demonstrada a posse exclusiva, mansa, pacífica e com ânimo de dono pelo lapso temporal legal, deve o pedido de usucapião ser julgado procedente. Recurso provido.

(TJ-MG – AC: 10686130080597001 MG, Relator: Manoel dos Reis Morais, Data de Julgamento: 18/12/2018, data de Publicação: 25/01/2019.

Tal entendimento se estende também para as demais modalidades, podendo haver a possibilidade de cumular a posse com os antigos proprietários, desde que seja devidamente comprovada sem indícios de fraude.

Usucapião de Abandono de Lar ou Meação

Essa modalidade está diretamente atrelada ao direito de família e pode ser conhecida por mais de uma terminologia, sendo usucapião de abandono de lar, meação ou ainda dominical, o direito brasileiro, em sua maioria das vezes, possui mais de um nome para que possa se identificar uma mesma coisa.

Essa modalidade pode ser utilizada para os casos em que ocorrer o abandono de lar por um dos companheiros, seja em regime marital ou união estável, levando em consideração a Resolução nº 175 do CNJ, “Dispõe sobre a habilitação, celebração de casamento civil, ou de união estável em casamento, entre pessoas do mesmo sexo.”

Então, desde que duas pessoas adquiram um determinado imóvel durante a união, e posteriormente, devido a discussões ou questões pessoais, uma delas abandone o lar, incide então nessa possibilidade da que ali reside requerer para si a titularidade absoluta, uma vez que ela já tinha metade do direito.

Sendo assim, para que se possa realizar a usucapião de abandono de lar ou de meação, o companheiro deve ter abandonado tanto o lar, quanto os laços que mantinham a união, por um período mínimo de dois anos. Esse abandono deve ser por completo, não pode haver em hipótese alguma o contato físico, nem financeiro, e também realizar o abandono intelectual que é caracterizado pela não comunicação por nenhum meio eletrônico; preenchendo esses três requisitos, se caracteriza o abandono por completo.

Essa modalidade de usucapião é pouco utilizada devido a, nem sempre, preencher todos os requisitos necessários, até porque dificilmente ocorre o abandono sem

que haja a reivindicação da sua parte nos imóveis adquiridos na constância da união, porém deve-se ter o conhecimento da mesma, que pode ser utilizada para regularizar algum determinado imóvel. Sua fundamentação legal está prevista no artigo 1.240-A do Código Civil.

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.

Outro ponto que deve ser mencionado é que esse abandono deve acontecer por livre e espontânea vontade, tendo em vista os casos em que um dos cônjuges deve sair do imóvel por ordem judicial, como é o caso das medidas protetivas impostas por Lei Maria da Penha, então esse período não pode ser utilizado para fins de cálculos, e deve preencher o requisito mínimo de dois anos.

Outro ponto é o fato de que se faz necessário que ambos sejam proprietários do imóvel, ou seja, o bem deve ser adquirido em meação, respeitando os regimes de casamento, de modo que não é possível usucapir um imóvel que um dos cônjuges já possuía antes da relação. Esse é o entendimento pacífico da jurisprudência, vejamos:

CIVIL. USUCAPÍO POR ABANDONO DO LAR CONJUGAL. NÃO CONFIGURADO. DIVÓRCIO ANTERIOR DO CASAL COM PARTILHA DO IMÓVEL. USO EXCLUSIVO DO BEM. PEDIDO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALUGUEL. DEVIDO. AÇÕES CONEXAS. SENTENÇA UNA MANTIDA. 1 - A modalidade de usucapião por abandono do lar conjugal, ou pró-família ou familiar (art. 1.240-A, do CC), exige o preenchimento de todos os seus requisitos legais, a saber: a) abandono do lar pelo cônjuge; b) exercício pelo outro cônjuge, por 2 (dois) anos ininterruptos e sem oposição, de 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; c) uso do imóvel como sua moradia ou de sua família; c) não ser o interessado proprietário de outro imóvel urbano ou rural. 2. No caso concreto, o casal já se encontrava divorciado, o imóvel partilhado e, apesar da ex-esposa exercer a

posse de modo exclusivo, o ex-cônjuge não se afastou do bem de forma voluntária e imotivada. Nesta linha, não restaram configurados os requisitos autorizadores da modalidade de usucapião pleiteada. 3 - O pedido formulado em ação conexa de extinção de condomínio, mediante alienação judicial, cumulada com o pagamento de aluguel, em razão do uso exclusivo do imóvel por apenas um dos ex-cônjuges, encontra amparo na legislação pátria, pois impede que um dos condôminos se enriqueça sem justa causa, à custa de outrem. 4 - Negou-se provimento aos apelos em ambos os processos. (TJ-DF. 7ª Turma Cível. 00011451520168070017 - (0001145-15.2016.8.07.0017. Relatora: Leila Arlanch, Publicado em: 18/03/2020)

Dito isso, não existe a possibilidade de um dos cônjuges coagir ou obrigar o outro a abandonar o lar, com o intuito de realizar essa modalidade de usucapião.

Usucapião Judicial e Extrajudicial

Segundo a legislação brasileira, quando se fala em possibilidade de utilizar o instituto da usucapião, existem dois procedimentos: um para tratar dos casos mais complexos, que é a esfera judicial, e outra possibilidade, quando não se tem litígio extrajudicial, que é realizada nos cartórios, a qual alguns doutrinadores utilizam o termo “usucapião administrativo”.

Conforme já mencionado, ao relatar as modalidades de usucapião mais comuns e utilizadas na prática, vale mencionar e fazer uma breve comparação entre o processo de usucapião na esfera judicial e também a realizada nos cartórios, valendo do mecanismo extrajudicial, o qual é mais célere e possui, de certo modo, menos exigências e burocracias, uma vez que, quando se tem essa possibilidade, é diretamente atrelada ao fato de que não se tem a necessidade de provar os requisitos, se tem uma documentação organizada, devendo apenas formalizar a titularidade do imóvel em questão, mediante o instituto da usucapião.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a confecção da referida pesquisa, espera-se elevar o conhecimento no tocante ao instituto da usucapião, quais suas modalidades, em quais casos se enquadra cada uma delas, bem como relacionar as normas e regulamentos vigentes em nosso ordenamento jurídico.

Para alcançar essa percepção, foi necessária uma revisão bibliográfica, documental, qualitativa, numa perspectiva histórico crítica, por meio da análise de doutrinas, legislações e documentos oficiais.

O referencial teórico tem como base primordial a linguagem e abordagem dos doutrinadores Flávio Tartuce, Alvarenga, Couto, Heinen, Lemgruber, Sarmento, Silva, dentre outros que possibilitaram embasar os conceitos, e mencionar mesmo que brevemente um pouco sobre as modalidades de usucapião mais utilizadas, além do fato de trazer uma que apesar de ser pouco utilizada possa ser muito útil para algumas pessoas que não têm conhecimento sobre a mesma, que é a usucapião de abandono de lar.

Essa modalidade pode incidir em famílias de baixa renda, que em sua maioria das vezes possuem um imóvel que não tem um valor expressivo e o homem acaba abandonando o lar, ou até mesmo a mulher, e volta para sua cidade natal, ou para próximo da sua família. Deixando, então, o imóvel pendente de regularização.

Sendo assim, espera-se possibilitar a todos os eventuais leitores do presente trabalho mais conhecimento sobre as possibilidades de usucapião e suas modalidades, dentre elas, em especial, a modalidade de usucapião rural, quais as regras e legislação que fazem parte dessa modalidade e quais os requisitos devem ser preenchidos para que a mesma possa se concretizar.

Além disso, mostrar a essas pessoas que a regularização da propriedade mediante o instituto da usucapião se faz necessário, para que nosso país continue evoluindo e nossa economia crescendo; de modo que, quanto mais imóveis regularizados, maior será a contribuição para o governo e também mais recursos destinados ao meio rural.

Outro ponto que merece destaque e deve ser observado é que a usucapião é um procedimento muito sério, em hipótese alguma, serão toleradas ou aceitas fraudes, só é possível valer-se desse instituto para aquisição de uma propriedade, se realmente o agente que ingressa com o processo tiver preenchido todos os requisitos. Como é o caso do *animus domini* desde o início deve ter tido a propriedade com a vontade de ser dono.

E no que se refere ao titular de direito, o que possui aquele imóvel como sua propriedade em documento, não há que se falar em prejuízos para o mesmo. Basta apenas se atentar ao fato de que deve atender a função social do imóvel e também, caso alguém venha a invadi-lo, basta ingressar com as ações pertinentes para manutenção da sua posse uma vez que jamais alguém tomará o imóvel de quem seja o verdadeiro proprietário.

Por fim, após todo o estudo, é possível verificar que o instituto da usucapião em sua maioria possui mais vantagens do que desvantagens, tendo em vista que regulariza imóveis que talvez não teriam solução. E ainda possibilitam a quem realmente exerce a posse como dono,

tenha documentado esse direito para obter todos os recursos que a ele devem ser destinados, como empréstimos e financiamentos, os quais o possibilitam investir em sua propriedade e deixá-la cada vez mais produtiva e rentável.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVARENGA, Maria Amália de Figueiredo Pereira; RODRIGUES, Edwirges Elaine. Usucapião por abandono de lar: Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, n. 66, p. 575-594, 2015.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: Questões notariais e tributárias**. Editora JH Mizuno, 2018.

BRASIL, **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988

_____. **Estatuto da Terra, Lei n. 4.504**, de 30 de novembro de 1964

_____. **Lei no 10.406**, 10 jan. 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jan. 2002.

_____. **Lei no 6.969**, de 10 dez. 1981. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 11 dez. 1981. Disponível em: . Acesso em: 02 mar. 2015.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Editora Juspodivm, 2018.

DE BRITO, Ana Cláudia Barbosa Proença. A usucapião conjugal no direito brasileiro. **Revista Jurídica Da FA7**, v. 11, p. 9-18, 2014.

HEINEN, Milton Inácio. Posse agrária, usucapião agrária e suas exigências. 2014.

JUNIOR, Cláudio Habermann. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC**. Clube de Autores (managed), 2016.

LEMGRUBER, Wagner Saraiva Ferreira. **USUCAPIÃO E O DIREITO AGRÁRIO: uma visão geral da aplicabilidade da usucapião no direito agrário e a usucapião especial rural**. **Revista da Universidade Vale do Rio Verde**, v. 13, n. 1, p. 25-36, 2015.

MAIA, Taciana Mara Corrêa; GONÇALVES, Vinicius de Almeida. A usucapião administrativa como instrumento de efetivação da regularização fundiária. **Revista Jurídica Unigran, Dourados-MS**, v. 15, n. 29, 2013.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e suas Modalidades. **Curso de Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ**, 2013.

SCHAEFER, João José Ramos. Usucapião: Conceito, Requisitos e Espécies. **Tribunal de Justiça de santa Catarina**. Disponível em: < tjsc25.tj.sc.gov.br/academia/.../usucapia_o_joao_jose_schaefer.pdf >. Acesso em. v. 25, 2011.

SILVA, Luciana Santos. Uma nova afronta à carta constitucional: usucapião pró-família. **Revista Síntese Direito de Família**, v. 14, n. 71, 2012.

SOLDI, Monique. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL SOB A PERSPECTIVA DO PROVIMENTO N.º 65 DO CNJ. **Anais do Seminário Internacional em Direitos Humanos e Sociedade**, v. 1, 2018.

TARTUCE, Flávio, **Manual de Direito Civil: volume único**. 9ª edição, Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2019.

TARTUCE, Flávio. A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal. **Revista Síntese Direito de Família**, v. 14, n. 71, p. 16-18, 2012.

VÍCOLA, Nivaldo Sebastião. USUCAPIÃO. **FMU DIREITO-Revista Eletrônica (ISSN: 2316-1515)**, v. 25, n. 36, 2013.

SCHAEFER, João José Ramos. Usucapião: Conceito, Requisitos e Espécies. **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**. Disponível em: <tjsc25.tj.sc.gov.br/academia/usucapiao_joao_jose_schaefer.pdf>. Acesso em, v. 25, 2015.

LEMGRUBER, Wagner Saraiva Ferreira. USUCAPIÃO E O DIREITO AGRÁRIO: uma visão geral da aplicabilidade da usucapião no direito agrário e a usucapião especial rural. **Revista da Universidade Vale do Rio Verde**, v. 13, n. 1, p. 25-36, 2015.