

Usucapião e Modos de Aquisição da Propriedade Imóvel no Direito Civil

Descrição

O estudo do direito das coisas, mais especificamente da aquisição e perda da propriedade imobiliária, é fundamental na preparação para concursos públicos. O Código Civil Brasileiro, em seus artigos 1.238 a 1.259, disciplina com detalhes as regras sobre usucapião, registro do título e aquisição por acesso.

Usucapião: Conceito e Espécies

Conceito

A **usucapião** é forma originária de aquisição da propriedade pela posse prolongada, contínua, pacífica e com certos requisitos legais, independentemente de título e, em alguns casos, de boa-fé. Ou seja, é possuir como seu um imóvel, por determinado tempo e sem contestação do legítimo proprietário, pode gerar o reconhecimento judicial da propriedade.

Fundamentação Legal

O artigo 1238 do Código Civil prevê:

“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”.

Atenção:

O prazo pode ser reduzido para dez anos caso o possuidor estabeleça moradia habitual ou realize obras/serviços de caráter produtivo no imóvel.

Observações importantes

- **Natureza Originária:** A usucapião produz aquisição originária, expurgando vícios do bem e rompendo cadeias dominiais anteriores.
- **Necessidade de Sentença Declaratória:** O reconhecimento é judicial e serve como título hábil para registro imobiliário.
- **Reduções de prazo:** Moradia habitual ou obras produtivas reduzem o tempo.

Outras Espécies de Usucapião

1. Usucapião Especial Rural art. 1239:

- Cinco anos de posse ininterrupta e sem oposição, em área rural de até 50 hectares.

- O possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano.
- Torna a terra produtiva por trabalho próprio ou de sua família, tendo nela sua moradia.
- **Obs:** Não se exige justo título ou boa-fé.

2. Usucapião Especial Urbana art. 1240:

- Cinco anos de posse mansa, pacífica e ininterrupta, em área urbana de até 250m², utilizada para moradia própria ou familiar.
- O possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel.
- O título de domínio será concedido ao homem ou mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
- Aplica-se uma única vez.

3. Usucapião Familiar (Art. 1240-A):

- Dois anos de posse direta, ininterrupta e sem oposição sobre imóvel urbano de até 250m², em casos de abandono de lar por ex-cônjuge ou ex-companheiro.
- Exclusivo para quem não é proprietário de outro imóvel.
- **Obs:** Este direito só pode ser exercido uma vez.

4. Usucapião Ordinária (Art. 1242):

- Dez anos de posse contínua e incontestada, com justo título e boa-fé.
- Pode ser reduzida para cinco anos se o imóvel foi adquirido onerosamente com base em registro, cancelado posteriormente, desde que haja moradia habitual ou investimentos sociais/econômicos.

Súmula 237/STF

“O usucapião pode ser arguido em defesa.”

Ou seja, a usucapião pode ser reconhecida incidentalmente em processo judicial, como alegação de defesa.

Aquisição pelo Registro do Título

Regras Gerais

Segundo o art. 1245 do Código Civil, a propriedade imobiliária transfere-se entre vivos apenas com o registro, no Cartório de Registro de Imóveis, do título translativo.

Atenção:

- O alienante permanece dono até o efetivo registro.
- O registro protege a cadeia dominial e garante a titularidade perante terceiros.
- O registro é eficaz desde a prenotação no protocolo do cartório (art. 1246).

Retificação e Cancelamento

- Qualquer interessado pode pleitear a retificação ou anulação de registro se tal não exprime a verdade (art. 1247).

- **Parágrafo Único:** Cancelado o registro, é possível reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé do terceiro adquirente.

Aquisição por Acesso

Conceito

A **acesso** é a forma de aquisição da propriedade imobiliária em que o proprietário do solo também se torna proprietário do que se une ou incorpora natural ou artificialmente ao seu terreno.

Espécies

1. Formação de Ilhas

- Art. 1249: Acrescidos formados no meio de rios ou advenientes do desdobramento de braços de rios pertencem aos ribeirinhos conforme regras de proporcionalidade das margens.

2. Aluvião

- Art. 1250: Acréscimos sucessivos e imperceptíveis por naturais (depósitos, aterros) pertencem ao dono do terreno marginal, sem indenização.
- **Divisão proporcional:** Se em frente a prédios de donos diferentes, divide-se conforme a testada na margem.

3. Avulsão

- Art. 1251: Quando uma porção de terra se desloca violentamente e se agrega a outro terreno. O dono adquire o acréscimo, devendo indenizar o proprietário do terreno de origem, a menos que, em um ano, ninguém reclame.

4. Abandono de Alveo

- Art. 1252: O antigo leito de rio, se abandonado, pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem direito a indenização.

5. Plantações e Construções

- Art. 1253-1259: Regras quanto à planta/edificação em solo alheio ou com materiais alheios.
- Presume-se que plantações/construções em terreno próprio foram feitas pelo dono e às suas expensas.
- Se plantou/construiu em solo alheio de boa-fé, cabe indenização (art. 1255 e parágrafo único).
- Má-fé implica perda dos materiais e obrigação de reparar danos (art. 1256).
- Invasão de pequena parte de solo alheio pode gerar indenização e aquisição da área invadida, conforme a destinação e proporção (art. 1258, 1259).

Observações e Pontos de Atenção

- **Boa-fé e Justo Título:** Requisitos para algumas modalidades de usucapião, mas não para todas. Atenção à diferença entre usucapião extraordinária (sem exigência de título e

boa-fé) e ordinária (exigência de ambos).

- **Usucapião imprescritível:** Não se extingue pelo simples transcurso do tempo.
- **Multiplicidade de modalidades:** Cada hipótese tem um prazo, área e finalidade específicas. Memorize os critérios.
- **Possibilidade de soma das posses (art. 1243):** Posses dos antecessores podem ser somadas (acessio possessionis) se contínuas e pacíficas.

Súmula Relacionada do STJ

Súmula 237 STJ

O usucapião pode ser arguido em defesa.

Referências e Consulta Recomendada

- Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002), arts. 1.238 a 1.259.
- Gonçalves, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, Volume 5 - Direito das Coisas. Saraiva Educações especialmente capítulo sobre usucapião e modos de aquisição da propriedade.
- VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil. Direito das Coisas. 21ª ed. São Paulo: Atlas, 2022.
- Jurisprudência do STF e do STJ, disponível em www.stf.jus.br e www.stj.jus.br.

Data de criação

06/10/2025

Autor

admin