

## USUCAPIÃO: TRANSFORMANDO POSSE EM PROPRIEDADE LEGAL

Eduarda de Oliveira Vargas; Samara Carvalho Ribeiro Vieira  
Orientador: Prof. Leandro Novelli Krause

A regularização de bens móveis e imóveis desempenha um papel fundamental no contexto legal, sendo vital para garantir a estabilidade jurídica, a segurança nas transações imobiliárias e o desenvolvimento socioeconômico. Como forma de regularizar esses bens, a usucapião é uma medida legal que permite adquirir a propriedade de um bem, desde que o atual possuidor preencha certos requisitos previstos em lei, como a posse prolongada e incontestada por determinado lapso temporal. No entanto, ainda, muitas pessoas possuem seus bens de forma irregular – principalmente os imóveis – tendo como principais motivos a falta de interesse por desconhecimento dessa medida e as possíveis complicações futuras que a falta de regularização pode acarretar. Em face disso, o presente trabalho tem como objetivo promover e democratizar o acesso da sociedade ao conhecimento, acerca da aquisição da propriedade através da usucapião para aqueles que atendam aos requisitos de posse e queiram regularizar seus bens, enfatizando sua importância através de estudos revisionais tanto do ponto de vista legal quanto social.

Palavras-chave: Usucapião. Regularização. Posse. Propriedade. Legislação.

---

### INTRODUÇÃO

O instituto da Usucapião tem sua origem no Direito Romano, disciplinado na lei das doze Tábuas. É uma importante temática a ser trabalhada junto a sociedade, visto que a regularização de bens móveis e imóveis desempenham um papel fundamental no contexto legal, sendo vital para garantir a estabilidade jurídica e a segurança nas transações imobiliárias. No entanto, muitas pessoas ainda possuem seu bem de forma irregular, o que torna essencial a conscientização acerca do instituto da usucapião, elencando suas modalidades, quesitos e especificidades conforme o que está disposto em Lei.

A palavra usucapião, etimologicamente, vem do latim *usucapio* e pode ser traduzida como: aquisição pelo uso (ALVES, 2007). No direito pós-clássico, era utilizada a expressão *praescriptio* para a aquisição da propriedade de imóveis e *usucapio* para aquisição de coisas móveis, desde que atendidos os requisitos estabelecidos no direito clássico para a *usucapio*, exigindo certas qualidades



para a *possessio*. ou seja, para a posse. Tendo como referência ainda o mesmo autor, no Brasil, após o Código Civil de 1916, a usucapião é tida como forma de aquisição de propriedade móvel ou imóvel, tornando a pessoa proprietária de um bem através do cumprimento de uma série de quesitos e exercício da posse de coisa passível de ser adquirida por um tempo fixado em lei (FERREIRA, 2018). Além disso, é importante ressaltar que de acordo com o art. 102 do Código Civil de 2002 “os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”, ficando evidente que todos os bens públicos, inclusive os dominicais, não são passíveis de ação de usucapião (STF, súmula 340).

Segundo José Carlos Moreira Alves (1983, p. 382) a usucapião seria anterior, ainda, à Lei das XII Tábuas, sofrendo diversas alterações ao longo do tempo nos períodos pré-clássico, clássico e pós-clássico do Direito Romano. No período pré-clássico do direito Romano, a partir do sistema de regras amplamente conhecido como “Lei das XII tábuas” já era possível identificar a figura da usucapião, mais especificamente na sexta tábua, onde se encontrava a legislação que atualmente conhecemos como direito de propriedade, determinava que “As terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis, depois de um ano”, estabelecendo que o indivíduo poderia vir a se tornar proprietário de determinado bem caso usasse o referido bem por certo período de tempo sem que houvesse reclamações da pessoa do proprietário original, sem estabelecer, contudo, outros requisitos além do tempo e do exercício da posse.

A evolução das normas legais, ao longo do tempo, tornou a usucapião um princípio constitucional, que está previsto na Constituição Federal de 1988, garantindo seu espaço no Código Civil da mesma forma. Essa forma originária de aquisição de propriedade tem, como um de seus objetivos, assegurar que seja exercida a função social da propriedade, garantida no Art. 5º, XXII da Carta Política. Na Legislação brasileira estão previstas as seguintes modalidades da usucapião para os bens imóveis: a extraordinária (Art. 1.238, CC), a ordinária (Art.1.242, CC), a especial rural (Art. 191 da Constituição Federal e 1.239, CC), a especial urbana (Art.183 da Constituição Federal e 1.239 do CC), a indígena



(art. 33 da Lei 6.001/1973), e a Coletiva (Art. 10 Estatuto da Cidade Lei 10.257/2001) e a especial familiar (Art. 1.240 – A CC). Como mencionado anteriormente, também é possível usucapir bens móveis, e essa forma de usucapião está disposta em duas modalidades no código civil, Ordinária (Art. 1.260 CC) e extraordinária (Art. 1.261 CC). Neste trabalho, examinaremos os aspectos legais e sociais da regularização da usucapião no Brasil, enfocando sua importância, requisitos legais e desafios.

### METODOLOGIA

Para a realização deste estudo, adotou-se o método da revisão bibliográfica, percorrendo sobre o instituto da usucapião através de pesquisas em acervos bibliográficos, em sites científicos e oficiais, além de buscas na legislação vigente para uma análise do ponto de vista social e legal.

### RESULTADOS E DISCUSSÃO

Tendo em vista o art. 5º da CF, inciso XXII de 1988, o direito à propriedade é fundamental, desse modo, a usucapião é uma aquisição de propriedade que possui o intuito de efetuar esse direito, particularmente áreas de ocupação irregular. Analisando o Tema 1025 do STJ no Resp nº 1.818.564/DF, foi confirmado pela Segunda Seção que é cabível, por usucapião, a aquisição de imóveis particulares desprovidos de registro no Setor Tradicional de Planaltina (Distrito Federal).

Dessa forma, é imprescindível distinguir com clareza a diferença entre posse e propriedade, sendo a posse *ad usucapionem* aquela que viabiliza a usucapião, sendo definida no Art. 1.196 do Código Civil de 2002, qual seja:

**Art. 1.196.** Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

A propriedade, considerada um direito real, está definida no Art. 1.128 do mesmo diploma legal, que consta o seguinte:

**Art. 1.228.** O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Assim sendo, considera-se a posse como a conduta de agir como dono, mas não tem os efeitos reais de propriedade sobre a coisa, ou seja, direito de usar, gozar e dispor da coisa. Em outras palavras, pode-se afirmar que o proprietário é possuidor, porém o possuidor não necessariamente é proprietário.

Em uma pesquisa feita pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) em 2020, apontam dados de que o Brasil possui mais de 5 milhões de moradias irregulares: a cada cinco, um tem a moradia irregular, seja ela mocambo, loteamentos irregulares, ressacas, baixadas, grotas, favelas, invasões, vilas ou palafitas, que contribui para a precariedade dos serviços básicos e na infraestrutura social, principalmente agravados durante a pandemia da COVID-19. Acerca disso, é importante salientar que a regularização de bens por meio da usucapião desempenha um papel fundamental como forma de segurança jurídica, evitando conflitos e complicações futuras inesperadas, uma vez que um imóvel irregular poderá ser objeto de constrição judicial, acarretando diversos prejuízos incluindo financeiros para aqueles que detêm da posse e não possui a propriedade legal.

No Brasil, a usucapião está prevista no Código Civil (artigos 1.238 a 1.244) e é regulamentada por outras leis citadas anteriormente. Desse modo, para que alguém possa pleitear a usucapião, devem ser preenchidos diversos requisitos para que seja procedente a ação, uma vez que, por outro lado, também há a perda da propriedade daquele que sofre a ação. Assim, há alguns requisitos que devem ser preenchidos independente da modalidade de usucapião: a posse mansa e pacífica (sem oposição ou contestação do proprietário legítimo e sem interrupção), *animus domini* (expressão que significa a vontade do possuidor de ser dono da coisa, fundamental para requerer usucapião) e a posse ininterrupta por determinado período de tempo, a variar da modalidade e do bem possuído.

A Lei nº 6.015/1973, em seu artigo 216-A, permite a opção de tramitação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião no cartório de registro de imóveis da comarca onde se encontra o imóvel usucapiendo. Nesta modalidade, é necessário dirigir-se ao cartório de notas do município onde o imóvel usucapiendo se encontra para a realização de uma ata notarial, constando declaração do interessado sobre o tempo em que ocupa a posse e a inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias sobre o imóvel em causa. Após, mediante representação de advogado, deverá o interessado fazer a juntada de todos os documentos necessários, incluindo a ata notarial, para que seja feita a análise dos documentos e a devida publicação de edital e manifestação do Poder Público e demais relacionados. Outrossim, caso pedido seja negado via extrajudicial, o interessado ainda poderá ajuizar a ação.

Entretanto, a regularização de bens por meio da usucapião no Brasil enfrenta alguns desafios importantes, como a falta de documentação e o desconhecimento dos direitos por parte dos possuidores, sendo válido destacar que a usucapião não é um processo automático e requer provas sólidas de posse que atendam o estabelecido em lei. A burocracia e os altos custos dos procedimentos legais também podem dificultar o acesso à regularização.

### **CONCLUSÃO/CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A regularização da usucapião desempenha um papel fundamental no Brasil, permitindo a regularização de imóveis ocupados de forma informal e promovendo o acesso à moradia digna. Para isso, é essencial que os requisitos legais sejam cumpridos e que sejam enfrentados os desafios burocráticos que podem dificultar o processo. Ao garantir a segurança jurídica e a inclusão social, a regularização da usucapião contribui para a construção de uma sociedade mais justa e equitativa.

Portanto, é importante que o Estado brasileiro continue a aprimorar suas políticas e leis relacionadas a esse instituto, a fim de atender às necessidades da população e promover o desenvolvimento sustentável do país.

### REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 14ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2007.

FERREIRA, Gilson. "**Usucapião no Código Civil brasileiro:**" Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo 112 (28 de agosto de 2018): 83–109. <http://dx.doi.org/10.11606/issn.2318-8235.v112i0p83-109>.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Aglomerados Subnormais 2019:** Classificação Preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717\\_notas\\_tecnicas.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717_notas_tecnicas.pdf). Acesso em: 10 out. 2023.

**Brasil tem mais de 5 milhões de moradias irregulares.** Disponível em: <https://noticias.r7.com/economia/brasil-tem-mais-de-5-milhoes-de-moradias-irregulares-diz-ibge-19052020>. Acesso em: 10 out. 2023

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 27 set. 2023.

LEI FEDERAL nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei dos Registros Públicos**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm) . Acesso em: 27 set. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 27 set. 2023.