

STJ00109396

**Ruy Barbosa Marinho Ferreira**  
Advogado, jurista autor de diversas obras jurídicas

# **USUCAPIÃO**

## **NA PRÁTICA FORENSE**

1ª edição - 2ª tiragem



Leme - São Paulo  
2020

© Copyright by CL EDIJUR Editora e Distribuidora 2020

**DIAGRAMAÇÃO**

Roselene Cristiani dos Santos

**CAPA:**

Karoline Rodrigues Farias

**SUPERVISOR EDITORIAL:**

Benedito Claudio de Oliveira

**FICHA CATALOGRÁFICA****Ferreira, Ruy Barbosa Marinho;**

Usucapião na prática forense - Ruy Barbosa Marinho Ferreira -  
1ª edição - 2ª tiragem, CL EDIJUR - Leme/SP - Edição 2020.  
784 páginas

I. Título. Usucapião na prática forense

ISBN 978-85-7754-208-6

Proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio: eletrônico, mecânico, inclusive por processo xerográfico, sem a devida autorização do Editor (Lei nº 9.619/98). Todos os direitos desta publicação são reservados á:

**CL EDIJUR - Editora e Distribuidora Jurídica**

Rua Ambrosina Abade, n. 208 - Barra Funda

Leme - SP - CEP 13617-099

Tel.: (19) 3571-7149

E-mail: contato@edijur.com.br

www.edijur.com.br

Impresso no Brasil

*Printed in Brazil*

## Sumário

1. A construção histórica do Instituto da Usucapião.....	17
1.1 Roma.....	18
1.1.1 A propriedade na sociedade romana.....	18
1.1.2 A Lei das XII tábuas.....	19
1.1.3 Lex Atinia, Júlia e Pláucia e a Lei Scribonia.....	20
1.1.4 Justiniano.....	21
1.2 Usucapião no Brasil.....	21
1.2.1 A propriedade no Brasil e a influência do ordenamento jurídico português.....	22
1.2.2 A Usucapião no Código Civil Brasileiro de 1916.....	23
1.2.3 Código Civil de 2002.....	23
1.2.4 Constituição de 1988.....	24
2. Princípio da boa fé.....	26
3. Propriedade.....	30
4. Posse.....	33
4.1 Posse justa e injusta.....	44
4.2 Posse precária.....	46
4.3 Posse de boa fé e de má fé: art. 1201 do CC.....	50
4.4 Justo título.....	52
4.5 Aquisição e perda da posse.....	53
4.6 Aquisição originária e aquisição derivada da posse.....	59
4.7 Função social da posse.....	59

4.8 Ações possessórias.....	75
4.8.1 – Reintegração de Posse.....	75
4.8.2 – Manutenção da Posse.....	77
4.8.3 – Interdito Proibitório.....	81
5. Prescrição extintiva e prescrição aquisitiva.....	83
6. Usucapião.....	85
6.1 Requisitos essenciais.....	93
6.1.1 Posse qualificada com ou sem privilégio ( <i>animus domini</i> ) .....	93
6.1.2 Objeto hábil.....	97
6.1.4 Lapsos temporais.....	98
6.1.5 Sentença judicial e o registro.....	104
6.2 Requisitos especiais.....	106
6.2.1 Justo título.....	106
6.2.2 Boa-fé.....	107
6.3 Usucapião quadro esquemático.....	108
6.4 Usucapião ordinário.....	109
6.5 Usucapião extraordinário.....	114
6.6 Usucapião especial urbano individual.....	117
6.5 Usucapião especial urbano coletivo.....	121
6.6 Usucapião familiar.....	126
6.7 Usucapião ordinário rural.....	133
6.8 Usucapião especial rural.....	138
6.9 Usucapião extrajudicial.....	162
6.10 Usucapião indígena.....	170
6.11 Usucapião de Bem Móvel.....	172

7. Documentos necessários para o ajuizamento da Ação de Usucapião.....	179
8. Provimento nº 65 de 14/12/2017.....	180
9. Usucapião e a Lei nº 6.015/73 (Registros Públicos).....	195
10. Função social da posse.....	202
11. Cartilha - Regularização Fundiária Urbana - Aspectos Práticos da Lei 13.465/2017.....	208
12. Norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais....	244
13. Observação sobre obrigatoriedade de georreferenciamento no caso de usucapião de imóvel rural:.....	250
14. Retificação de área.....	250
15. Usucapião - Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/2009).....	259
16. Usucapião de terras devolutas .....	264

## CASOS CONCRETOS DO STJ

1. Usucapião de imóvel rural. Pessoa jurídica brasileira. Maioria do capital social controlado por estrangeiros. Lei n. 5.709/1971. Requisitos especiais. Possibilidade jurídica do pedido.....	278
2. Código de Processo Civil de 2015. Decisão interlocutória que examina competência. Dúvida razoável sobre o cabimento de agravo de instrumento. Mandado de Segurança. Cabimento.....	280
3. Usucapião extraordinária. Prescrição aquisitiva. Prazo. Implementação. Curso da demanda. Possibilidade. Fato superveniente. Art. 462 do Código de Processo Civil de 1973. Contestação. Interrupção da posse. Inexistência .....	281
4. Recursos Repetitivos - Afetação.....	283
5. Ação de usucapião. CPC/73. Cumulação de pretensões: usucapião e delimitatória. Citação do cônjuge do confinante. Não ocorrência. Nulidade relativa do feito. Necessidade de demonstração do prejuízo.....	283

- 
6. Ação de usucapião. Efeitos da decretação da falência. Patrimônio afetado como um todo. Usucapião. Interrupção da prescrição aquisitiva. Massa falida objetiva. Art. 47 do DL n. 7.661/45. Inaplicabilidade..... 285
7. Aquisição de imóvel com proventos de crime. Ocupação posterior por terceiros. Alegação de usucapião. Sequestro e posterior confisco do bem pelo juízo criminal. Prevalência sobre o juízo cível. Extinção da ação de usucapião. Perda de objeto..... 287
8. Ação de usucapião especial urbana. Benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita. Presunção relativa de hipossuficiência..... 289
09. Ação de usucapião. Imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao SFH. Prestação de serviço público. Imprescritibilidade..... 290
10. Posse. Bem público dominical. Litígio entre particulares. Interdito possessório. Possibilidade..... 292
11. Ação de usucapião extraordinária para aquisição da propriedade de coisa móvel. Registro no órgão de trânsito. Ausente. Limitação dos direitos da propriedade. Interesse de agir. Existência 293
12. Direito civil e urbanístico. Usucapião especial urbana e área de imóvel inferior ao “módulo urbano”..... 295
13. Direito civil e processual civil. Ajuizamento de ação possessória por invasor de terra pública contra outros particulares..... 296
14. Direito civil e constitucional. Possibilidade de usucapião de imóvel rural de área inferior ao módulo rural..... 297
15. Direito ambiental e civil. Requisito para registro da sentença declaratória de usucapião..... 299
16. Direito civil e processual civil. Impossibilidade de declaração de ofício da usucapião..... 300
17. Direito processual civil. Competência interna para julgar ação discriminatória de terras públicas..... 302

18. Direito civil. Prevalência da usucapião sobre a hipoteca judicial de imóvel.....	302
19. Direito civil. Usucapião de terreno que a união alega ser integrante de faixa de marinha.....	303
20. Direito administrativo. Prazo prescricional na hipótese de pretensão indenizatória decorrente de desapropriação indireta.	304
21. Direito civil. Promessa de compra e venda de bem declarado território indígena antes do cumprimento de obrigação a cargo do vendedor.....	305
22. Usucapião. Promitente comprador. Imóvel hipotecado.....	306
23. Usucapião. Imóvel urbano. Registro. Ausência.....	306
24. Usucapião. Reintegração. Posse.....	307
25. Usucapião. Imóvel urbano.....	308
26. Conflito interno. Usucapião. Domínio. Imóvel. Faixa. Fronteira.....	309
27. Usucapião. Nulidade. Citação. Legitimidade. Espólio.....	309
28. Usucapião. Herdeiro. Posse exclusiva.....	311
29. Usucapião. Veículo. Alienação fiduciária.....	312
30. Usucapião. Prescrição.....	313
31. Usucapião. Prescrição aquisitiva.....	313
32. Competência. Rio. Bem federal.....	314
33. Usucapião. Imóvel. Rede ferroviária.....	315
34. Usucapião. Possibilidade jurídica.....	316
35. AR. Usucapião.....	316
36. Reintegração. Posse. Usucapião. Prejudicialidade.....	317
37. Ação discriminatória. Usucapião. Terras devolutas.....	318
38. Ação popular. Empresa pública. Alienação. Imóvel. Prescrição.....	319

39. Usucapião especial. Férias. Procedimento sumário.....	320
40. Retificação. Registro imobiliário. Extensão. Área.....	320
41. Usucapião. Prescrição aquisitiva. Citação. Ação. Improcedên- cia.....	321
42. Usucapião. Bem. Sociedade. Economia mista.....	321
43. Imóvel. Usucapião. Bem de família.....	322
44. Usucapião. Ilha costeira. Prova.....	322
45. Ocupação. Áreas públicas. Terracap.....	323
46. Usucapião. Oposição. Contestação. Prescrição.....	324
47. Usucapião. Imóvel. Área menor. Módulo mínimo.....	324
48. Usucapião. União. Contestação. Sucumbência.....	325
49. Usucapião. Domínio útil.....	325
50. Prescrição. Interrupção. Usucapião.....	326
51. Usucapião. Filhos. Posse própria.....	326
52. Usucapião. Mulher. Marido.....	327
53. Usucapião. Testamento. Inalienabilidade.....	327
54. Usucapião urbano. Contagem.....	328
55. Usucapião. Automóvel furtado.....	328
56. Usucapião. Títulos de domínio antigos.....	329
57. Assistência judiciária. Depósito. Dispensa. Perícia.....	329
58. Usucapião. Inalienabilidade.....	330
59. Usucapião. Reivindicatória. Terceiro. Alegação pelo comoda- tário.....	330
60. Usucapião. Ilha marítima.....	331
61. Usucapião extraordinário. Comprovação dos requisitos.....	331
62. Herança. Filha desconhecida.....	332
63. Estrangeiro. Embargos de terceiro. Imóvel rural.....	332



64. Honorários advocatícios. Defesa tardia.....	333
65. Usucapião. Outorga uxória.....	333
66. Usucapião arguido em defesa. Citação. Ação possessória anterior. Prescrição aquisitiva.....	334
67. Nulidade absoluta. Registro de escritura. Imóvel.....	334
68. Usucapião: terras situadas em aldeamentos indígenas.....	335
69. Direito civil. Recurso especial. Registros públicos. Ação de usucapião. Imóvel rural. Individualização. Memorial descritivo georreferenciado. Necessidade. Leis 6.015/1973 e 10.267/2001...	324
70. Georreferenciamento. Desnecessidade. Distinção (distinguishing) com o acórdão proferido no julgamento do Recurso Especial nº 1.123.850-RS, no qual a Terceira Turma assentou que o memorial descritivo georreferenciado é indispensável em casos envolvendo o pedido de usucapião de imóvel rural.....	325

## CASOS CONCRETOS DO STF

1. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado..... 350
2. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião ..... 351
3. Ilha costeira. Usucapião de áreas de terceiros nela existentes 353

## CASOS CONCRETOS TJ

1. Ação de usucapião extraordinária. Prazo reduzido. Inteligência do paragrafo único do art. 1.238 do CC. Moradia Habitual. Possibilidade. Comprovação dos requisitos legais..... 363
2. Usucapião extraordinária. Inovação legislativa que aponta a

via extrajudicial como uma faculdade do interessado.....	366
3. Registro de Imóveis Usucapião extrajudicial – Necessidade de instrução do requerimento com ata notarial.....	368
4. Herdeiro pode pleitear usucapião extraordinária de imóvel objeto de herança.....	375
5. Preenchimento dos requisitos legais da usucapião. Posse mansa, sem oposição, com quitação de financiamento e baixa do gravame. Ausência de oposição da instituição financeira.....	382
6. Área integrante de loteamento em regularização e próxima a reserva indígena – Invasão de lote – A função social da propriedade é garantia constitucional.....	386
7. Ação de usucapião extraordinária. Procedência do pedido. Inconformismo por parte da União. Agravo retido. Não acolhimento.	392
8. Usucapião especial rural. área de preservação ambiental.....	397
9. Inviabilidade da posse, por particular, de bens públicos - impossível a usucapião.....	402
10. Usucapião - Extraordinária - Terreno urbano - Imóvel emprestado - Ação reivindicatória - Imissão na posse - Improcedente o usucapião - Procedente a reivindicatória - Sentença.....	409
11. Usucapião - Prescrição - Sucessão da posse - Carência de ação - Extinção - Sentença.....	424
12. Usucapião - Prescrição aquisitiva - Contrato de compra e venda - Declaração da aquisição de domínio - Pedido impossível - Carência de ação - Extinção - Sentença.....	428
13. Usucapião - Reconhecimento do domínio - Procedente - Sentença.....	432
14. Usucapião - Extraordinária - Bem móvel - Veículo - Extravio de Certificado de Registro de Veículo - Procedente - Sentença...	435
15. Usucapião - Extraordinária - Imóvel urbano - Posse de imóvel em razão de direitos de herança - Procedente - Sentença.....	439

16. Usucapião - Inexistência de oposição - Procedente - Sentença.....	444
17. Usucapião - Lote de terreno - Propriedade do município - Carência de ação - Extinção sem resolução do mérito - Sentença	447
18. Usucapião - Ordinária - Declaração de domínio - Gleba rural - Procedente - Sentença.....	452
19. Usucapião - Terreno - Existência de ação possessória em curso - Ausência de pressuposto processual - Extinção - Sentença	457
20. Usucapião - Extraordinária - Imóvel rural - Posse pacífica - Sentença.....	463
21. Usucapião - Extraordinária - Terreno urbano - Cobrança de aluguéis - Espólio - Sentença.....	466
22. Usucapião - Posse do imóvel - Despesas mensais - Melhorias no bem - Sentença.....	469
23. Usucapião - Especial urbana - Posse pacífica - Sentença.....	482
24. Usucapião - Especial urbano - Posse ininterrupta - Pagaram IPTU e reformaram - Sentença.....	486
25. Usucapião - Extraordinário - Posse ininterrupta - Imóvel urbano - Sentença.....	495
26. Usucapião - Herdeiro - Regularização do imóvel - Posse ininterrupta - Conexão - Sentença.....	498
27. Usucapião - Imóvel rural - Posse pacífica e contínua - Domínio do imóvel - Registro de imóveis - Sentença.....	511
28. Usucapião - Posse de imóvel urbano - Declaração de domínio - Sentença.....	515
29. Usucapião - Posse de imóvel - 20 anos - Requer a propriedade do imóvel - Sentença.....	519
30. Usucapião - Reconhecimento de domínio - Construção civil - Posse mansa, pacífica e ininterrupta - Sentença.....	522
31. Usucapião - Extraordinário - Posse de imóvel - Mansa e pacífica - Sem contestação - Transferência após partilha de bens - Sentença.....	525

32. Usucapião - Ordinária - Imóvel urbano - Domínio - Posse mansa - Sentença.....	529
33. Usucapião - Posse do imóvel - Mansa e pacífica - Declaração de domínio - Sentença.....	536
34. Registro de imóvel rural - usucapião - georreferenciamento - exigência legal - cumprimento - necessidade de registro - incra.	543
35. Ação de retificação de área. Metragem do imóvel que não corresponde àquela descrita no registro imobiliário. Inadequação da via eleita. Necessário manejo de ação de usucapião.....	547
36. Ação de divisão e demarcação que não prejudica a usucapião. Objetos distintos e independentes. Determinado o prosseguimento da usucapião.....	553
37. Área maior, que englobava a parte usucapienda. Dificuldade para regularização registral justificada. Via adequada à regularização do título. Extinção afastada. Recurso provido.....	555
38. Retificação de área - possibilidade desde que respeitadas as mesmas confrontações e não haja discordância dos proprietários confinantes.....	557
39. Pretendida retificação de área do imóvel em decorrência de perda da propriedade de parte do imóvel em ação de usucapião transitada em julgado - Extinção decretada por inadequação da via eleita.....	561

## PRÁTICA

1. Bem móvel - usucapião - art. 1.260 do CCB.....	567
2. Contestação - usucapião constitucional urbano.....	571
3. Pedido - juntando comprovante do edital.....	577
4. Ação de usucapião - I.....	578
5. Ação de usucapião - II.....	581
6. Usucapião - terras particulares - vários autores.....	583

USUCAPIÃO na prática forense	15
7. Ação de usucapião especial.....	585
8. Ação de usucapião especial constitucional - área rural.....	587
9. Ação de usucapião especial constitucional.....	589
10. Ação de usucapião extraordinário I.....	591
11. Ação de usucapião extraordinário II.....	594
12. Ação de usucapião extraordinária, cuja sentença se constituirá em título hábil para registro no ofício imobiliário competente	600
13. Ação de usucapião ordinário.....	607
14. Ação de usucapião ordinário - art. 1.242 do CCB.....	609
15. Ação de usucapião constitucional urbano.....	614
16. Pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.....	619
17. Usucapião extrajudicial - I.....	622
18. Usucapião extrajudicial - II.....	628
19. Modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial.....	631
20. Modelo de usucapião de bem móvel.....	641
21. Ação de usucapião de bem móvel objeto de furto, mas adquirido de boa-fé por terceiro.....	644
22. Apelação usucapião extraordinária.....	650
23. Modelo de Inicial de Interdito Proibitório.....	657
24. Ação de oposição.....	663
25. Ação Divórcio c/c Usucapião Familiar .....	665
LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.....	673