

dono – *cum animo domini*, além de ter a posse contínua, pacífica ou incontestada, pelo prazo de quinze anos, sendo que neste caso a posse independe de justo título ou boa fé. Todavia, este prazo será reduzido para dez anos quando o possuidor houver estabelecido o imóvel como sua moradia, ou venha a realizar no imóvel, algum tipo de atividade produtiva. Nessa modalidade, é possível requerer ao juiz que declare a usucapião por sentença declaratória, o que posteriormente poderá servir como título para o registro da posse no Cartório de Registro de Imóveis.

Quanto à aquisição da propriedade por usucapião ordinária, está condicionada ao artigo 1.242 do Código Civil<sup>64</sup>, sendo caracterizada pela posse mansa e pacífica, ininterruptamente (continuamente), sem oposição do proprietário e pelo prazo de dez anos, podendo este prazo ser minimizado quando o possuidor tiver dado função social à propriedade, nela estabelecendo a sua moradia habitual ou produzindo investimentos de interesse econômico e social, no que será reduzido para cinco anos. Não obstante, ainda são exigidos o justo título e a boa fé.

Com relação aos bens a ser adquiridos por meio dessa espécie, a doutrina entende que todas as coisas que se encontrarem *in commercio*, puderam ser adquiridos. Cabe-nos ressaltar que, os bens públicos não podem ser adquiridos, mas os bens tornados inalienáveis por ato humano (clausula testamentária) podem sê-lo, desde que os requisitos básicos estejam em favor do usucapiente<sup>65</sup>.

Logo, na usucapião ordinária não é necessário à obtenção de sentença declaratória relativa à aquisição da propriedade, uma vez que, estando o título aquisitivo devidamente registrado no Cartório de Imóveis, constitui a prova da propriedade, estando a sua situação jurídica definida no título. Todavia, nada impede ao adquirente levar a registro a sentença que lhe consolida o domínio, para que fique constando em definitivo<sup>66</sup>.

Há ainda a modalidade da usucapião especial, a qual se subdivide em usucapião urbana e usucapião rural, ao passo que estas estão previstas na Constituição da República de 1988, mais precisamente em seus artigos 183 e 191, em que serão analisadas nos parágrafos seguintes.

Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias argumentam acerca da usucapião especial, senão vejamos:

---

<sup>64</sup> Idem.

<sup>65</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. 20. ed. vol. 4. São Paulo: Editora Forense, 2002, p. 128-129.

<sup>66</sup> Idem.

A usucapião especial é uma das mais claras demonstrações do princípio da função social da propriedade na Constituição de 1988, pois homenageia aqueles que, com *animus domini*, residem e/ou trabalham no imóvel em regime familiar, reduzindo os períodos aquisitivos de usucapião para cinco anos. Tanto a usucapião urbana como a rural seriam espécies de miniusucapiões extraordinárias, já que ambas dispensam os requisitos do justo título e da boa fé, contentando-se com a posse com *animus domini*, mansa e pacífica. Trata-se de mais uma maneira de promover o direito fundamental à moradia, assegurando-se um patrimônio mínimo à entidade familiar, na linha de tutela ao princípio da dignidade da pessoa humana<sup>67</sup>.

Assim, a usucapião especial urbana, também conhecida como *pro moradia*, encontra-se estampada no artigo 183 da Lei Maior e artigo 1.240 do Código Civil, os quais estabelecem que o imóvel a ser usucapido deverá possuir uma área máxima de 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, sendo necessário possuir o bem com *animus domini* de moradia para si próprio ou de sua família, além de torná-lo produtivo, garantindo desta sorte a subsistência de todos que lá residirem, e concorrendo para o progresso social e econômico. Todavia, o usucapiente deverá observar o prazo mínimo de cinco anos ininterruptos, independente de justo título ou boa fé, desde que não seja proprietário de outro imóvel durante o lapso temporal de aquisição da propriedade.

Por fim, a usucapião especial rural ou *pro labore* foi criada pela Constituição de 1934, em seu artigo 125, sendo que, atualmente, encontra-se regulada pelo artigo 191 da Constituição de 1988 e artigo 1.239 do Código Civil, foi criada com o objetivo de fixar o homem e a sua família no campo, estabelecendo no imóvel sua moradia habitual, além de torná-lo produtivo por meio de seu próprio trabalho.

Cumpre-nos, ressaltar que esta espécie de usucapião pode ser adquirida, por sentença judicial, a quem, não sendo proprietário de outro imóvel rural ou urbano, possua, como se dono fosse, por cinco anos ininterruptos e sem oposição do proprietário, a posse de área de terra em zona rural, não superior a 50 (cinquenta) hectares, desde que nela produza por seu trabalho ou de sua família e nela tenha sua moradia, não havendo exigência de justo título, mas presume-se a boa fé.

Para os doutrinadores Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias, o princípio da função social da propriedade nesta espécie é mais intensa do que na modalidade da usucapião urbana:

A simples personalidade da posse pela moradia não conduz à aquisição da propriedade, se não acompanhada do exercício de uma atividade econômica, seja ela rural, industrial ou de mera subsistência da entidade familiar. O objetivo desta usucapião é a consecução de uma política agrícola, promovendo-se a ocupação de vastas áreas subaproveitadas, tornando a terra útil pro produtiva<sup>68</sup>.

<sup>67</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2008, p. 286-287.

<sup>68</sup> Idem, p. 300.

Diante da análise feita dessas espécies de usucapião especial, ficou evidenciado que tanto na usucapião urbana como na rural, ninguém poderá adquirir propriedade pela habitação no local por outra pessoa (detentor ou possuidor direto), sob pena de ferir o desiderato constitucional.

Com efeito, a usucapião especial foi regulada pela Lei nº 6.969/81, sendo que com o advento da Constituição da República de 1988, alguns dispositivos não foram objeto de recepção pelo texto constitucional, como é o caso do artigo 2º da mencionada lei, em que viabilizava a possibilidade de se obter a aquisição *per usucapionem* dos bens públicos, notadamente das terras devolutas, em que são desafetados de qualquer finalidade pública específica.

Neste sentido, Rosenvald e Farias exaram parecer em relação a essa não recepção do mencionado dispositivo da Lei nº 6.969/81:

Trata-se de um retrocesso à vedação constitucional à usucapião de terras devolutas, pois viola o princípio da função social da propriedade a negativa ao acesso à aquisição originária de bens formalmente públicos, mas que materialmente não ostentam qualquer legitimação ou merecimento, posto abandonados<sup>69</sup>.

Portanto, a questão acima levantada pelos mencionados doutrinadores, acerca da possibilidade da usucapião de bens formalmente públicos, notadamente das terras devolutas, a qual não foi recepcionada pela Lei Maior, será analisada com certos detalhes no próximo capítulo por ser de direito.

---

<sup>69</sup> Idem, p. 301.