

**CENTRO UNIVERSITÁRIO UNINOVAFAPI**  
**BACHARELADO EM DIREITO**

ISABELLA DA SILVA GOMES  
MARIA DO SOCORRO VARÃO BRITO NETA  
VICTÓRIA ALTAIR OLIVEIRA VALENTE

**USUCAPIÃO E UMA ANÁLISE NO RECURSO ESPECIAL N° 1.840.561 – SP**

TERESINA

2023

ISABELLA DA SILVA GOMES  
MARIA DO SOCORRO VARÃO BRITO NETA  
VICTÓRIA ALTAIR OLIVEIRA VALENTE

**USUCAPIÃO E UMA ANÁLISE NO RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.561 – SP**

Artigo de Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Examinadora do Centro Universitário UNINOVAFAPI, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Marília Martins Soares de Andrade.

TERESINA

2023

## FICHA CATALOGRÁFICA

G633u

Gomes, Isabella da Silva.

Usucapião e uma análise no recurso especial nº 1.840.561-SP / Isabella da Silva Gomes, Maria do Socorro Varão Brito Neta, Victória Altair Oliveira Valente. – Teresina: Uninovafapi, 2023.

Orientador: Profª. Dra. Marília Martins Soares de Andrade.  
Centro Universitário UNINOVAFAPI, 2023.

29p.; 23cm

Monografia (Graduação em Direito) – Centro Universitário UNINOVAFAPI, Teresina, 2023.

1. Partilha de bens. 2. Mancomunhão. 3. Condomínio. 4. Usucapião. 5. Posse ad usucapionem I. Título. II. Andrade, Marília Martins Soares de.

CDD 342.123 24

ISABELLA DA SILVA GOMES  
MARIA DO SOCORRO VARÃO BRITO NETA  
VICTÓRIA ALTAIR OLIVEIRA VALENTE

**USUCAPIÃO E UMA ANÁLISE NO RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.561 – SP**

Artigo de Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Examinadora do Centro Universitário UNINOVAFAPI, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup>. Marília MartinsSoares de Andrade.

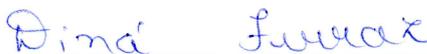
Data da Aprovação: 20/11/2023

**BANCA EXAMINADORA**



---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup>. Marília Martins Soares de Andrade  
Centro Universitário – UNINOVAFAPI  
(Orientadora)



---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Diná da Rocha Loures Ferraz  
Centro Universitário – UNINOVAFAPI  
(1º Examinador)



---

Prof.<sup>a</sup> Me. Cíntia Ayres Holanda  
Centro Universitário – UNINOVAFAPI  
(2º Examinador)

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente a Deus, que sempre me fez forte nas horas mais difíceis, me sustentou e me reergueu nos meus momentos de fraqueza. Obrigada Deus pelas bênçãos e livramentos.

Em particular, agradeço aos meus pais, Maria Goreth e João Edison por sempre acreditar e apoiar nos meus sonhos, e se sacrificarem diariamente e muitas vezes abandonar seus próprios sonhos para realização dos meus, e por me ensinar os valores que hoje carrego comigo. Certamente, sem o incentivo e o amor que me dão, a caminhada seria mais difícil. Minha eterna gratidão a vocês.

Ao meu namorado João Lucas, por sempre acreditar em mim, até mesmo quando eu não acreditava.

As minhas tias maternas Raimunda Barros, Rosangela Barros e Neusa Barros, por todo o apoio, cuidado e ajuda, ao decorrer da minha formação.

Aos meus professores que tive a honra de conhecer durante o curso, com os quais tanto aprendi. Agradeço em especial a minha orientadora, Prof. Dra. Marília Andrade, por ter aceitado prontamente a orientação, tarefa prestada com toda paciência e dedicação.

Obrigada a todos!

Isabella da Silva Gomes.

## **AGRADECIMENTOS**

Gostaria de agradecer a mim mesmo, por esses cinco anos de graduação, cinco anos de contendo momentos bons, mas também momentos agoniantes, e isso faz parte, até agradeço, pois é aprendizado. Conheci amigos e colegas que vou levar com muito carinho no meu coração.

Agradeço minha mãe, por ser forte e ter criado três filhas sozinha, obrigada minha querida e linda mãe. Agradeço a minha irmã Eterna por sempre estar presente na minha jornada, sempre perguntando com vou na faculdade, obrigada por isso Terninha, e por último, mas não menos importante, agradeço a minha irmã Bruna por ter ajudado na escolha do tema e por sempre discutir o tema comigo, obrigada Bruninha fez muita diferença. Amo vocês, minhas pessoas favoritas no mundo.

Professora Dr<sup>a</sup>. Marília Martins Soares de Andrade, agradeço muito sua dedicação com meu grupo, agradeço por disponibilizar seu tempo, sua boa vontade e pela preocupação, obrigada por tudo. Agradeço aos demais professores que vou guardar no coração por todo conhecimento passado.

Maria do Socorro Varão Brito Neta.

## **AGADECIMENTO**

A Deus, pela minha vida, por me dar forças e determinação para ultrapassar obstáculos durante todo o curso.

Aos meus pais Adriana Oliveira Estrela e Jardel Paulo Valente, que me apoiaram durante toda jornada e que não deixou nada faltar para mim e sempre esteve ao meu lado em todos os momentos da minha vida.

Aos professores que nos ensinaram muito nesse longo processo de conhecimento e a nossa orientadora Dr. Marília Martins Soares de Andrade, que nos ajudou, acompanhou para que possamos fazer este Trabalho de Conclusão de Curso.

Victória Altair Oliveira Valente.

## RESUMO

O presente artigo objetivou trazer a temática do recurso especial nº 1.840.561 São Paulo, um julgado do Superior Tribunal de Justiça, para se discutir sobre a usucapião extraordinária como uma possibilidade de ação usucapião entre ex-cônjuges e ainda versa-se sobre os perigos de não se partilhar os bens após o divórcio que na constância do casamento é regido pelo instituto da mancomunhão e após dissolvida a sociedade conjugal será regido pelo condomínio, acarretando na perda da propriedade, pela inércia de seu titular. Abordando brevemente os conceitos e as modalidades da usucapião, ainda abordou a posse ad usucapionem, falando de seus requisitos animus domini, a continuidade da posse e a posse mansa e pacífica de forma detalhada. Adotando nesta perspectiva o método de revisão bibliográfica, embasando-se em jurisprudências e se valendo de doutrinas acerca do tema. Assim pode-se concluir que apesar de que a usucapião especial atenda ao seu propósito, ficou cristalino que a extraordinária se mostra mais benéfica.

**Palavras-chave:** Partilha de bens. Mancomunhão. Condomínio. Usucapião. Posse ad Usucapionem.

## ABSTRACT

This article aimed to bring up the theme of special appeal No. 1,840561 São Paulo, a ruling from the Superior Court of Justice, to discuss extraordinary usucapion as a possibility of usucapion action between ex-spouses and also deals with suffering the dangers of not sharing assets after divorce, which during the marriage is governed by the condominium institute and after dissolution, the conjugal society will be governed by the condominium, resulting in the loss of property, due to the inertia of its owner. Briefly addressing the concepts and modalities of adverse possession, it also addressed possession ad usucapionem, speaking of its animus domini requirements, continuity of possession and tame and peaceful possession in detail. Adopting from this perspective the method of bibliographical review, based on jurisprudence and using doctrines on the subject. Thus, it can be concluded that although special adverse possession serves its purpose, it is clear that extraordinary adverse possession is more beneficial.

**Keywords:** Sharing of assets. Mancommunion. Condominium. Adverse possession. Possession ad Usucapionem.

## 1 INTRODUÇÃO

Usucapião é uma palavra que vem do latim *usucapio* tornando-se a expressão “tomar pelo uso”. A usucapião foi incluída na lei brasileira a partir do direito Romano. Diante disso, a doutrina entende que usucapião é uma das formas originárias de aquisição de um bem móvel ou imóvel. O presente trabalho se propõe a analisar a usucapião entre ex-cônjuges, que é uma nova possibilidade de prescrição aquisitiva de um bem móvel ou imóvel, pelo seu uso prolongado, contínuo e ininterrupto.

Dessa forma, o pressuposto do usucapião entre ex-cônjuges, está previsto no Art.1.240-A do código civil brasileiro, ao prever que pode usucapir aquele que exercer por 2 (dois) anos, ininterruptamente, posse direta, com exclusividade sobre imóvel urbano de até 250m (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade era dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizou para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro bem imóvel urbano ou rural (Brasil, 2002).

Diante do exposto, a usucapião pode ser validada com a separação de fato do casal, a qual, é eficaz para fazer findar a causa impeditiva da fluidez do prazo para a aprovação e/ou reconhecimento da usucapião entre ex-cônjuges, não precisando necessariamente haver a separação judicial ou extrajudicial. Partindo desse princípio, a temática principal desta pesquisa versará sobre a usucapião extraordinária entre ex-cônjuges como mais uma possibilidade de ação, ressaltando que, o desconhecimento dessa temática entre alguns ex-cônjuges ou ex-companheiros, torna indiscutível a importância de se aprofundar neste conteúdo.

Além da função social, um direito resguardado pela Constituição Federal, progrediu também para o direito à moradia às pessoas que não possuem seu próprio imóvel. Dentre a usucapião, os cônjuges separados têm direito a esta forma, quando há abandono do imóvel, com livre gozo e cuidado ao bem da outra parte.

Diante disso, a usucapião pode ser judicial ou extrajudicial, esta última entrou em vigor durante o novo Código de Processo Civil de 2015, sendo que antes não era possível. Destarte que há várias modalidades de usucapião e que o procedimento se adequa à situação.

Ademais, o presente artigo analisará o recurso especial de nº 1.840.561 – SP com a temática de usucapião entre ex-cônjuges, objetivando se favorecer do tema do objeto de estudo para fazer um paralelo entre a teoria e prática.

Para desenvolver o objeto deste estudo, adotar-se-á como método uma pesquisa bibliográfica, baseada na análise de doutrina, legislação e decisões judiciais, analisando as possibilidades de usucapião na modalidade extraordinária, seus aspectos, como também seus benefícios.

Além disso, com a seguinte problemática, o uso da modalidade de usucapião por abandono de lar é tão viável entre ex-cônjuge? E com isso objetivos específicos, avaliar a usucapião extraordinário entre ex-cônjuges como mais benéficos para usucapir. Delimitar as diferenças entre usucapião extraordinária entre ex-cônjuges e por abandono de lar. Caracterizar condômino e mancomunhão. Verificar qual o marco inicial da contagem da usucapião na separação (separação de fato ou judicial).

## **2 OS ASPECTOS CONCEITUAIS DA USUCAPIÃO**

Neste capítulo será discutida a usucapião, seus conceitos, suas modalidades, ao tempo em que se aprofundará na usucapião extraordinária entre ex-cônjuges, objeto do recurso de nº 1.840.561 – SP.

De acordo com Gagliano; Filho (2023, p. 68), a usucapião é um meio originário de aquisição da propriedade pela posse continuada, devendo ser pacífica/mansa e contínua em determinado tempo estipulado em lei. Com isso, para obtenção do imóvel, exigem-se 3 pressupostos: a posse, o tempo e animus domini, expressão em latim para o significado “agir como dono”. O tempo é fundamental para se poder usucapir, nele o direito se torna real, assim como o animus domini, característica daquela pessoa que trata a propriedade como se fosse sua, ou seja, que tenha a pretensão de agir como proprietário, como o senhor.

Diante do exposto, o direito de usucapir é próprio, pois tem sua própria legislação e requisitos destacados na Constituição Federal de 1988, como também no Código Civil de 2002. Esta também pode ser advir da sucessão, podendo a posse mansa ser objeto de cumulação do tempo para a usucapião se feita de boa-fé, como menciona:

Permitido juntar posse para usucapir. O possuidor pode acrescentar à sua posse do seu antecessor, contanto que ambas sejam continuas e pacíficas. A acessão de posses – *accessio possessionis* – toma aspectos diferentes conforme se verifica em virtude de título universal ou singular. O herdeiro acrescenta obrigatoriamente à sua posse a do defunto. É uma continuação, transmitindo-se, por conseguinte, com todas as suas virtudes e vícios. A acessão a título singular não é

obrigatória. O adquirente soma a sua posse à do transmitente, se quer. Evidentemente, verifica-se a junção quando as duas posses têm as mesmas qualidades. Mas, se a posse do antecessor era de má-fé, a soma não se dá. O vício não comunica, entretanto, à posse do sucessor. A acessão interessa, todavia, para a usucapião que dispensa a boa-fé (Gomes, 2012, p. 184).

Diante disso, a usucapião pode se dar de forma sucessória, como também tem sua própria tipicidade no ordenamento jurídico, além de resguardar o direito da função social destacada na Constituição Federal de 1988.

### 2.1. A usucapião no código civil

A usucapião, no Brasil, foi oficializada no Código Civil de 1916, em seu artigo 530 que tratava acerca das formas de aquisição da propriedade. Em 2002, foi desenvolvido o novo Código Civil e seu artigo 1.238 e seguintes, trouxe mais detalhadamente algumas mudanças sobre o tempo de usucapir pela modalidade ordinária e extraordinária, em que a primeira seria de 20 anos, passou a ser de 10 a 5 anos e a extraordinária, que inicialmente seria por 30 anos, passou a ser por 15 anos. Esse instituto também está resguardado pela Constituição Federal de 1988, no artigo 183 e seus parágrafos.

Com o desenvolvimento da sociedade, foram acrescentadas outras modalidades de usucapião, hoje podendo-se destacar sete tipos, como usucapião extraordinária, usucapião especial familiar, usucapião ordinária e constitucional ou especial rural, usucapião constitucional ou especial urbano, usucapião especial urbana coletiva, usucapião de bens móveis ordinário e extraordinário. Partindo-se dessa classificação, o tema desse estudo é a usucapião extraordinária, em especial no âmbito familiar consagrados na jurisdição brasileira. A seguir as modalidades da usucapião e os requisitos para a obtenção de cada uma delas.

### 2.2 Usucapião extraordinária

Forma mais fácil para poder usucapir um imóvel, se dá pela usucapião extraordinária, modalidade que dispensa o justo título e a boa-fé para a obtenção da propriedade. Vale ressaltar que o tempo para esta efetiva obtenção será de 15 anos ininterruptos e com posse mansa, conforme o artigo 1238 do Código Civil de 2002.

De acordo com Gagliano; Filho (2023, p. 71), o possuidor requererá ao juiz que declare por sentença a qual servirá como título para o registro no cartório de Registro de Imóveis. Não obstante, diz-se no parágrafo único do artigo 1238 do Código Civil de 2002, que o tempo diminuirá para dez anos se exercer sua moradia habitual ou se tiver realizado obras de caráter econômico ou produtivo. Como Tepedino; Filho; Renteria (2023, p. 136) menciona:

A realização de obras ou serviços de caráter produtivo constitui a outra hipótese prevista no parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil. A posse, nesse caso, deve vincular-se à realização de trabalho que torne o imóvel produtivo, gerador de riqueza, o que se coaduna com a função social da propriedade. Trata-se aqui do imóvel rural destinado à agricultura ou à pecuária, bem como do imóvel urbano no qual se realizam atividades industriais, entre outros fins. A posse do imóvel pelo tempo de dez anos é requisito inafastável, devendo neste período ter realizado obras que, por sua relevância social, autorizem a diminuição do prazo para consumir a usucapião.

Com isso, para esta modalidade não há que se provar boa-fé nem justo título, sendo uma forma mais tranquila para a obtenção de um imóvel, posto que apenas se exige 5 anos a mais de posse que na forma ordinária.

Outro ponto relevante nesta modalidade é a possibilidade do autor da ação de usucapião ser proprietário de mais de um imóvel, desta forma a usucapião extraordinária não se limita a apenas um imóvel como a modalidade da usucapião especial familiar.

### 2.3 Usucapião especial familiar

A usucapião Familiar está elencada no Código Civil brasileiro, no Art. 1.240-A, na qual um dos seus requisitos é o abandono do lar, cuja propriedade dividia com ex-cônjuge ou ex-companheiro, onde há um descaso por um dos ex-cônjuges do imóvel que pertencia a ambos, e a permanência por um deles sem a oposição daquele que abandonou por dois anos ininterrupto, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), usando para sua moradia ou de sua família, adquirindo o controle integral, desde que não possua outro imóvel urbano ou rural.

Um ponto que é recorrentemente suscitado entre os juristas, é quando realmente começa a contar o prazo aquisitivo da propriedade, sendo levantadas três

possibilidades, a contar da separação de fato, a contar da separação judicial e a contar do divórcio. De acordo com recurso especial n. 1.693.732, do Superior Tribunal de Justiça, é entendimento:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PRESCRIÇÃO EXTINTIVA. ESCOAMENTO DO PRAZO PARA DEDUÇÃO DE PRETENSÃO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. DISTINÇÕES. CAUSA IMPEDITIVA DE FLUÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. APLICABILIDADE ÀS PRESCRIÇÕES EXTINTIVAS E AQUISITIVAS. CONSTÂNCIA DA SOCIEDADE CONJUGAL E FLUÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL. CAUSA IMPEDITIVA DA PRESCRIÇÃO QUE CESSA COM A SEPARAÇÃO JUDICIAL, COM O DIVÓRCIO E TAMBÉM COM A SEPARAÇÃO DE FATO POR LONGO PERÍODO. TRATAMENTO ISONÔMICO PARA SITUAÇÕES DEMASIADAMENTE SEMELHANTES. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA CONFIGURADA. APURAÇÃO DOS DEMAIS REQUISITOS CONFIGURADORES DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. NECESSIDADE DE REJULGAMENTO DA APELAÇÃO.

(...) A constância da sociedade conjugal, exigida para a incidência da causa impeditiva da prescrição extintiva ou aquisitiva (art. 197, I, do CC/2002), cessará não apenas nas hipóteses de divórcio ou de separação judicial, mas também na hipótese de separação de fato por longo período, tendo em vista que igualmente não subsistem, nessa hipótese, as razões de ordem moral que justificam a existência da referida norma. Precedente (Brasil, 2020).

Partindo dessa decisão, o prazo aquisitivo na separação de fato produz os mesmos efeitos do divórcio e da separação judicial, tendo o marco para a contagem do prazo aquisitivo da propriedade a partir da separação de fato, momento este que as partes deixam de ter intenção de permanecer uma família e viver como um casal.

De acordo com o artigo 1.275 do Código Civil o abandono de um bem implica a perda da propriedade sobre ele. Assim, a usucapião é um modo de aquisição da propriedade que ocorre pelo abandono do bem pelo seu proprietário. Diante disso, verifica-se, a perda do bem imóvel por um dos ex-cônjuges por desleixo, na qual se configura por não fazer caso da propriedade.

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

[...]

III - por abandono; (Brasil, 2002).

O abandono do lar, para fins de usucapião familiar, é diferente de um simples afastamento do lar conjugal. O abandono que é reconhecido pelo regime é aquele que representa a ruptura da relação familiar, que ocorre de forma ininterrupta, voluntária e unilateral por parte do ex-cônjuge que sai de casa. Se o afastamento for eventual, não é reconhecido como abandono do lar. Além disso, não tenha mais contribuído com a manutenção do bem ou procurado exercer direitos sobre ele no prazo de dois anos após a separação de fato. Assim segue entendimento firmando:

Os desembargadores da 2ª Turma Cível do TJDFT negaram declaração de usucapião solicitada por ex-esposa contra sentença que determinou a divisão dos bens do casal, após a separação. O patrimônio incluía a casa onde a autora mora com as filhas que ambos tiveram em comum. De acordo com o colegiado, para ser decretado a usucapião familiar em favor da ex-mulher, o réu deveria ter saído de forma voluntária da residência e se afastado totalmente do convívio familiar, o que não foi o caso.

(...) O magistrado entendeu que, no caso dos autos, não há como confundir o abandono do lar de forma voluntária e injustificada com a separação ocorrida pela impossibilidade de convívio conjugal. “Não houve saída voluntária do ex-cônjuge do imóvel, mas o convívio naquele ambiente se tornou inviável”, explicou.

Por fim, o julgador destacou que a jurisprudência considera que o abandono do lar não é apenas o afastamento meramente físico de uma das partes, mas também a ausência de assistência moral e material à família. Contudo, de acordo com os autos, ao contrário do que declara a autora, as testemunhas corroboraram a informação de que o ex-cônjuge ainda mantinha contato com as filhas.

Uma vez ausente o requisito do abandono do lar pelo ex-cônjuge, a Turma concluiu como incabível o provimento do recurso.

A decisão foi unânime (Brasil, 2021).

Desta forma a usucapião por abandono de lar e seus requisitos, como acima mencionado se mostra desfavorável, pois tendo requisitos tão complexos e de difícil comprovação, pode ensejar na perda da demanda judicial ou extrajudicial.

Outro ponto desfavorável nesta modalidade é o requisito obrigatório, a posse direta, que ocorre quando uma pessoa tem o controle físico sobre um bem. Por conseguinte, a nova modalidade de usucapião requer que o ex-cônjuge que permaneceu no lar tenha o domínio de fato sobre o bem. Caso essa exigência não seja atendida, o autor da pretensão fica sujeito a ter sua ação negada, diferente da usucapião extraordinária no recurso em análise que autora da demanda exercia a posse indireta.

Portanto a usucapião especial familiar atende ao seu propósito de origem, mas não deixa dúvidas que a usucapião extraordinária se mostra uma modalidade mais

tranquila de se usucapir, pois por seu prazo ser maior, esta modalidade se beneficia com requisitos mais flexíveis.

#### 2.4 Usucapião ordinária e constitucional ou especial rural

De acordo com o artigo 1242 do Código Civil de 2002, pode-se adquirir a propriedade por usucapião ordinária desde que se tenha posse continua, de boa-fé e com justo título por 10 anos.

Destarte que a boa-fé é um requisito subjetivo para esta modalidade, ou seja, durante todos os anos, o possuidor deve exercê-la de forma que não saiba do vício que a posse possa ter. Além disso, deve ter, também, o justo título, um documento que não transfere a propriedade em si ao possuidor, mas que dá uma falsa segurança de que esta esteja sobre seu domínio.

Ainda no parágrafo único do respectivo artigo do Código Civil, regulamentou-se a ideia da usucapião tabular, em que o possuidor tendo um registro oriundo de uma aquisição onerosa e que, porventura tenha sido cancelado, poderá usucapir após uma posse exercida por 5 anos contínuos.

Faz-se necessário ainda que haja investimentos sociais e econômicos, e que tenham permanecido no imóvel durante o tempo estipulado. Referente ao justo título, vale destacar que o registro feito que fora cancelado tem a regra da confiança da publicidade registral, ou seja, conta-se como um justo título.

Ademais na modalidade de usucapião especial rural que foi instituída pela CF/88 para resguardar o valor da função social da propriedade e moradia de pessoas de baixa renda, destacando alguns requisitos a serem cumpridos. Assim a Constituição menciona no seu artigo 191:

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 (Brasil, 1988).

Diante disso, para usucapir, há cinco requisitos. Primeiro que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, qualquer que seja, mas isso não significa que este não possa já ter tido uma propriedade, mas que no tempo denominado para usucapir não tenha uma propriedade. A segunda, que se cumpra o tempo ininterrupto de cinco

anos sem que haja oposição do proprietário. Terceiro, a área máxima para esta modalidade é de 50 (cinquenta) hectares, sendo que a CF não estabeleceu uma área mínima. Quarto requisito, a área a ser usucapida deverá ser produtiva por seu trabalho ou pelo de família, ou seja, o imóvel deverá ter uma função social notória. Por fim, último requisito, tem que rescindir no imóvel para obtenção desta modalidade.

Com isso, vale ressaltar que, se o imóvel for maior que 50 hectares poderão ser usucapidos pela modalidade especial até esse limite, e os outros hectares poderão ser usucapidos pela modalidade extraordinária. Ainda, esta modalidade poderá ocorrer o *accessio possessiones*, já que pode ocorrer de uma transferência a terceiros em que o terceiro deve rescindir no tempo da sucessão e continuar com os requisitos, as finalidades sociais destacadas na Constituição de 1988. Essa transferência é um resguardo da finalidade da modalidade, para que seja dado a usucapião especial no tempo destacado em lei (Tepedino; Filho; Renteira, 2023, p. 140).

## 2.5 Usucapião constitucional ou especial urbano

Essa modalidade também veio da Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, como também do Estatuto da Cidade, na Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, como também no Código Civil de 2002.

A Constituição faz menção que a área que deve ser usucapida seja no âmbito urbano de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que não deva passar desta área pela força da Carta Maior, sendo assim, restringida. Nada obsta que essa área possa ser de um terreno ou de um condomínio edilício horizontal, ou seja, pode-se usucapir tanto um terreno com a área delimitada ou um condomínio. Assim, o Recurso Extraordinário que deu provimento a usucapir na modalidade especial urbana por preencher requisitos da Constituição Federal:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. 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. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m<sup>2</sup>. Pretensão da parte autora de

usucapir porção de 225 m<sup>2</sup>, destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido (Brasil, 2015).

Diante disso, o tempo legal para esta modalidade também é de 5 anos ininterruptos e sem oposição do proprietário, já que a finalidade é a função social da propriedade, como também o desenvolvimento das cidades, no âmbito urbano. Sendo assim, é importante que o possuidor estabeleça sua moradia ou da sua família e que não seja proprietário em outra residência, ou urbana ou rural. Isso se dá justamente pela função social já mencionada em cima, não tem do que dar aos que já tem, como um exemplo.

Nessa modalidade cabe também a sucessão de herdeiro, caso o imóvel ou terreno urbano sirva ainda para moradia do possuidor, desde que seja pacífica e contínua. Destacado no artigo 1243 do Código Civil de 2002:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé (Brasil, 2002).

Com isso, a Constituição Federal ainda prevê em seu parágrafo único do artigo 183 que tanto o homem quanto a mulher que tiver o título de domínio terá a concessão da usucapião, independentemente de seu estado civil, ou seja, ambos terão direito a usucapião por esta modalidade. Vale ressaltar que o possuidor que já tiver obtido a usucapião por esta modalidade não poderá mais usufruir desta usucapião especial para a obtenção de imóvel ou terreno urbano. Note-se que não poderá ser tema de usucapião bens da União, ou seja, imóveis públicos não são passíveis de nenhum tipo de usucapião.

## 2.6 Usucapião especial urbana coletiva

A usucapião especial urbana coletiva está consagrada no art. 10 do Estatuto da Cidade que prevê uma comunidade de pessoas de baixa renda em terreno urbano

em que a área fracionada a cada cidadão não passe de 250 m<sup>2</sup> possa usucapir, que seja uma posse ininterrupta e pacífica por mais de 5 anos contínuos, de acordo com o Estatuto, que diz:

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 (Brasil, 2001).

Diante disso, esta modalidade pode-se usucapir de forma sucessória, mencionada em seu parágrafo 1º se estiver de acordo com os requisitos destacados no caput do art. 10 do Estatuto Da Cidade. Além disso, nos demais parágrafos, o juiz dará a sentença para que possa ser usado como registro no cartório de registro de imóveis e também, entende-se como uma forma de condomínio especial, assim, não podendo ser dissolvido, salvo exceção demonstrada no parágrafo 4º do art. 10 desse referido Estatuto.

## 2.7 Usucapião de bens móveis ordinário e extraordinário

A usucapião de bem móvel pode ser ordinária ou extraordinária, dependendo do prazo de usucapião para diferenciação entre elas e dos requisitos necessários para sua configuração na ordinária e dispensáveis para sua configuração na extraordinária.

Para que se configure a usucapião ordinária, é necessário possuir o bem de forma contínua e incontestada por pelo menos três anos. Além da posse contínua e incontestada, a usucapião ordinária exige que a posse seja pacífica, com justo título e boa-fé, *animus domini* o que corresponde ao tratar como sua, de acordo com o Art. 1260 do Código Civil.

A usucapião extraordinária ocorre quando o bem é possuído por cinco anos, independentemente de justo título e boa-fé que é dispensada, conforme previsto no artigo 1261 do Código Civil. Mesmo que o possuidor de um bem o tenha adquirido de forma ilícita, como por meio de furto ou roubo, ele poderá adquirir a propriedade do bem se mantiver a posse por cinco anos de forma mansa, pacífica e incontestada, sem justo título de boa-fé, como já mencionado.

A usucapião de bem móvel pode ser utilizada para regularizar a propriedade e a situação administrativa do bem. Isso ocorre porque é comum que a transferência de bens móveis seja feita apenas através da tradição, sem a formalização documental. Isso pode levar a problemas jurídicos, como a impossibilidade de registrar o bem em nome do novo proprietário. Em geral, a usucapião de bens móveis é um instituto jurídico que pode ser utilizado para regularizar a posse de bens móveis, especialmente bens de pequeno valor.

### **3 DA POSSE AD USUCAPIONEM E SEUS REQUISITOS**

Neste capítulo será abordada a posse qualificada sendo está um dos requisitos que se deve preencher para se ajuizar ação judicial de usucapião. A posse qualificada deve ter os requisitos seguintes: *aminus domini*, continuidade, mansidão e pacificidade.

É substancial definir o que é posse, pois esta tem diferentes significados, empregada a título de exemplo, a posse de um funcionário público ou a posse de um político em um cargo do executivo ou ainda a posse de uma propriedade/imóvel. Contudo, a discursão deste capítulo é sobre a relação do homem com as coisas no direito real, no direito real é possível identificar a posse como domínio fático da pessoa sobre a coisa. Mas, como em toda temática há correntes contrárias de pensamentos como é o caso da corrente subjetiva e objetiva onde de um lado se afirma que a posse é descrita com dois elementos, a intenção de ter a coisa e poder material sobre a coisa

e por outro lado na corrente de pensamento divergente se alega que mesmo sem o poder material sobre a coisa, a posse pode ser constituída desde que o possuidor se comporte como proprietário.

Primordialmente a posse ad usucapionem (posse qualificada) é considerada a posse que deve observar aspectos genéricos ou específicos em lei para que seja autorizada a gerar usucapião, por abarcar essas exigências em lei, somente assim para se adquirir a propriedade. Segundo Venosa (2023, p. 82) Um dos principais efeitos da posse é a possibilidade de, com ela, alcançar-se a propriedade pelo decurso de certo tempo. A posse hábil para isso denomina-se ad usucapionem.

Sendo assim a posse usucapionem, no que lhe concerne, é a que tem a propensão de resultar na aquisição da propriedade. Dito isso, segue entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça, sobre a necessidade de comprovação dos requisitos da usucapião:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. IMPOSSIBILIDADE DE SOMA DE POSSES ANTECEDENTES. REQUISITOS DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA NÃO COMPROVADOS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC/73, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação. 2. "Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da posse sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é efeito da posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real. 4. Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade" ( REsp 1.644.897/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/03/2019, DJe de 07/05/2019). 3. No caso dos autos, o Tribunal de origem concluiu que não ficou comprovada a posse com ânimo do dono, de modo a obstar a configuração dos requisitos da usucapião ordinária e a possibilidade de soma das posses dos proprietários anteriores para configuração da usucapião extraordinária. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento (Brasil, 2022).

Diante do que foi exposto na decisão firmada pelo STJ, fica a parte autora da ação de usucapião com dever de provar os requisitos da usucapião, deste modo, a

usucapião que foi protocolada sem comprovar os requisitos fica passível de ser denegada.

### 3.1 Dos requisitos da posse: animus domini, continuidade mansidão e pacificidade

A expressão animus domini vem do latim que significa ter animo de dono, ou seja, agir como se a propriedade fosse sua, com intenção de dono. Salienta-se que, no caso do possuidor direto, que sabe que a coisa é alheia e tendo a obrigação de devolvê-la, não tem o ânimo de dono da coisa e, conseqüentemente, só pode se beneficiar quando o caráter da posse for modificado. De acordo com o doutrinador Tapai (2022, p. 97), que discorre sobre animus domini:

(...) é essencial para a procedência da ação de usucapião, tendo em vista que aquele que sempre agiu de forma passiva, comportando-se como simples posseiro sem demonstrar o desejo de ser dono, não está legitimado para pleitear a usucapião.

Já no quesito da continuidade um dos requisitos para a posse ad usucapionem, é que a posse seja contínua durante o período aquisitivo e até que seja feita a protocolização da ação de usucapião, seja judicial ou extrajudicial, ou seja sem interrupção. Ainda é de suma importância acentuar que para se caracterizar posse contínua, não é necessário que se esteja em contato com a coisa, é suficiente que se haja como dono, sendo este o possuidor indireto.

Por último, tem-se o requisito que a posse seja mansa e pacífica, que seria a posse que é exercida sem a oposição do proprietário, devendo se frisar que essa falta de oposição seria durante todo decurso da posse, isto é, até que se inicie a ação de usucapião.

## **4 DO RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.561 – SP**

O recurso especial em comento, teve como finalidade recorrer da decisão em que uma ex-mulher adquiriu a fração do imóvel pertencente a seu ex-marido por meio de usucapião extraordinária, posto que, durante todos os anos em que estiveram separados, ele não mostrou interesse na situação e deixou nas mãos da sua ex-mulher que, passou a exercer a posse sobre os imóveis, cuidando sozinha dos

edifícios deixados, como se fossem exclusivamente seus. Segue o teor da decisão do recurso especial n. 1.840.561- SP do Superior Tribunal de Justiça, sobre o recurso:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEIS DE COPROPRIEDADE DOS EX-CÔNJUGES. DISSOLUÇÃO DO MATRIMÔNIO, SEM A REALIZAÇÃO DE PARTILHA. BENS QUE SE REGEM PELO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. POSSE INDIRETA E EXCLUSIVA DA EX-ESPOSA SOBRE A FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO CASAL DOS IMÓVEIS DESCRITOS NA EXORDIAL. PERCEBIMENTO DE ALUGUÉIS COM EXCLUSIVIDADE PELA EX-ESPOSA. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO DO SEU EX-CÔNJUGE E DE REIVINDICAÇÃO DE QUALQUER DOS FRUTOS QUE LHE ERAM DEVIDOS. LAPSO TEMPORAL TRANSCORRIDO SUFICIENTE À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. PROCEDÊNCIA DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. 1. O propósito recursal consiste em definir, além da negativa de prestação jurisdicional, a natureza da posse exercida por um dos ex-cônjuges sobre fração ideal pertencente ao casal dos imóveis descritos na petição inicial, após a dissolução da sociedade conjugal, mas sem que tenha havido a partilha dos bens, a ensejar a aquisição da propriedade, pelo ex-cônjuge possuidor, da totalidade da fração ideal por usucapião. 2. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional. 3. A jurisprudência deste Tribunal Superior assenta-se no sentido de que, dissolvida a sociedade conjugal, o bem imóvel comum do casal rege-se pelas regras relativas ao condomínio, ainda que não realizada a partilha de bens, cessando o estado de mancomunhão anterior. Precedente. 4. Nesse contexto, possui legitimidade para usucapir em nome próprio o condômino que exerça a posse por si mesmo, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, tendo sido preenchidos os demais requisitos legais. Precedentes. 5. Ademais, a posse de um condômino sobre bem imóvel exercida por si mesma, com ânimo de dono, ainda que na qualidade de possuidor indireto, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, nem reivindicação dos frutos e direitos que lhes são inerentes, confere à posse o caráter de ad usucapionem, a legitimar a procedência da usucapião em face dos demais condôminos que resignaram do seu direito sobre o bem, desde que preenchidos os demais requisitos legais. 6. Do que se depreende das circunstâncias delineadas pelas instâncias ordinárias, após o fim do matrimônio houve completo abandono, pelo recorrente, da fração ideal pertencente ao casal dos imóveis usucapidos pela ex-esposa, ora recorrida, sendo que esta não lhe repassou nenhum valor proveniente de aluguel nem o recorrente o exigiu, além de não ter prestado conta nenhuma por todo o período antecedente ao ajuizamento da referida ação. 6.1. Em face disso, revela-se descabida a presunção de ter havido administração dos bens pela recorrida. O que houve - e isso é cristalino - foi o exercício da posse pela ex-esposa do recorrente com efetivo ânimo de dona, a amparar a procedência do pedido de usucapião, segundo já foi acertadamente reconhecido na origem. 7. A ausência de efetivo debate pela instância ordinária, acerca de determinada matéria, caracteriza ausência de prequestionamento, a obstar o conhecimento

do recurso especial no ponto. 8. Não se admite o dissídio jurisprudencial quando não indicado o dispositivo de lei federal porventura objeto de interpretação divergente, porquanto manifesta a deficiência na fundamentação, a atrair a incidência do óbice disposto na Súmula 284/STF, por analogia. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido (Brasil, 2022).

É importante esclarecer que, do imóvel que foi usucapido, a autora já tinha uma fração de 15,47% dada por ela por meio de inventário de sua falecida mãe, gravado com cláusula de incomunicabilidade. Deve-se ressaltar que os dois eram casados no regime da comunhão universal de bens, o afirma dizer que ambos têm a divisão igualitária dos bens, até mesmo dos adquiridos antes do casamento, pois com a dissolução do matrimônio, não houve, como de praxe, a divisão dos bens. Assim, com o casamento desfeito e sem a partilha dos bens, também foi analisado que não houve um documento que assegurasse o dever de partilhar os bens em data específica, ou seja, o patrimônio foi deixado completamente de lado.

Diante dos fatos expostos, o ex-marido recorreu ao saber da sentença no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo provendo a sua ex-mulher de sua porcentagem por meio de usucapião na modalidade extraordinária destacando os requisitos para a concessão da posse.

Em sua defesa no recurso interposto na Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de origem contra o acordão, o ex-companheiro afirmou nos autos que não houve de sua parte a falta de agir e que, para se usucapir um imóvel precisa-se da posse usucapionem e que a posse exercida pela sua ex-companheira não teria tal natureza, afastando a possibilidade de usucapião. Além disso, ainda mencionou que sua ex-mulher agia na qualidade de administradora dos imóveis, afastando-se, dessa forma, o animus domini da usucapião.

Sobre a matéria debatida no recurso, a ex-mulher para poder pedir a posse por meio de usucapião extraordinária, deve cumprir os requisitos previstos no Código Civil de 2002 no seu artigo 1.238, que os menciona a saber: posse contínua e ininterrupta no prazo de 15 anos, sem precisar comprovar o justo título nem a boa-fé (Brasil, 2002). Destarte que o tempo dado para usucapir foi maior que 20 anos, visto que a separação se deu em 1983 e a recorrida entrou com a ação em 2007.

No tocante ao regime do casamento e a divisão dos bens, durante o casamento dá-se a mancomunhão, que significa que não há separação dos bens e estes são de ambos em total igualdade. Por outro lado, existe também o condomínio, que significa

a cota, a fração dos bens estabelecidas para cada um destes. Referente à mancomunhão, está se caracteriza como situação jurídica de propriedade em relação ao casal, não havendo individualidade, hierarquia ou primazia, sendo exercida de forma idêntica:

A mancomunhão se caracteriza como a situação jurídica da propriedade dos bens em relação ao casal. Aqueles os pertencem de forma igual, sem qualquer distinção ou divisão ou preferência. Significa dizer que na mancomunhão, não há direito individual, não havendo qualquer distinção, hierarquia ou primazia quanto à possibilidade de exercer direitos entre ambos. O direito pode ser exercido de forma idêntica[...] (Silva, 2013, p. 125).

Com isso, ao ser dissolvido o casamento, cessa a mancomunhão, podendo, contudo, existir o condomínio dos bens. Na mancomunhão não há de se falar em usucapião, já no condomínio é permitido a posse usucapione. Não há dúvidas que, se não há mais matrimônio, não há que se falar de mancomunhão, ou seja, na separação o regime será regido pela lei do condomínio e os frutos gerados devem ser partilhados nos termos do artigo 1.319 do Código Civil de 2002: Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Diante disso, no que se refere à posse direta e indireta, entende-se que, tanto uma como outra, se atendido todos os requisitos da usucapião, podem ser forma de posse ad usucapionem, pelo fato da possuidora estar tratando o imóvel como seu, o administrando e cuidando como se fosse a verdadeira dona, ou seja, o fato de não estar utilizando o bem de forma direta, não impede a caracterização da posse necessária para a usucapião, bastando, nesse caso constatar que tinha o imóvel como seu.

O ex-marido alegou também que sua ex-mulher detinha a qualidade de simples administradora do bem, o que afastaria seu animus domini. O acórdão colacionado esclarece que a administração foi feita pela condômina (ex-mulher) sem que o recorrente sequer tenha exigido sua parte ou mesmo uma prestação de contas por anos a fio. Dessa maneira, configurou-se abandono do ex-marido, possibilitando entender-se que, não houve tão somente uma simples administração da ex-mulher, mas que esta ocorreu, como parte do exercício de sua condição de proprietária que agia com animus domini, ou seja, se os condôminos abdicaram dos seus direitos deveres e fazeres, pode acontecer de um deles agir como se aquele imóvel fosse seu, adquirindo-se configuração da posse ad usucapionem.

No tocante dos efeitos dessa decisão da 3 (terceira) turma do Superior Tribunal (STJ) de Justiça, firmou-se entendimento que mesmo com posse indireta se pode usucapir, desde que a posse seja usucapionem. Apesar de que existam doutrinadores que rejeitam esse tipo de posicionamento, o STJ o vem adotando nos últimos anos e reconhece que pode haver usucapião até mesmo nas relações familiares.

Importante esclarecer que pode haver divórcio e dissolução de união estável, sem a divisão de bens, nos termos do artigo 1.581 do Código Civil: “o casamento pode ser dissolvido sem prévia divisão de bens” (Brasil, 2002). E é justamente por ser possível partilhar os bens após a dissolução da sociedade conjugal que as partes devem estar atentas, pois abriu-se o precedente para se usucapir a parte ideal de um condomínio, assim ensejando-se a perda do bem, mesmo que a lei preveja sua divisão em quotas.

Portanto, fica mais que entendido que não partilhar os bens logo após o divórcio pode acarretar prejuízos patrimoniais e a perda da propriedade pela inércia de seu titular. Ademais se frisa neste artigo um alerta para sempre se partilhar os bens comuns que sobrevierem ao casamento.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente estudo analisou a usucapião entre ex-cônjuges, que é uma nova possibilidade de prescrição aquisitiva de um bem móvel ou imóvel, pelo seu uso prolongado, contínuo e ininterrupto

Para tanto, o artigo levantou as questões que circundam a usucapião. Como instrumento previsto em lei, a usucapião é essencial, tratando-se de objeto de discussão, pois sendo está uma forma de aquisição originária de uma propriedade imóvel ou móvel, é um assunto relevante e deve ser abordado.

O objeto deste estudo tem suscitado discussões para os profissionais do direito, que desde então passaram a aplicá-lo e a analisar casos concretos, para não criar insegurança jurídica tanto para os aplicadores da lei, como para quem depende da lei para resolver seus conflitos.

Especificamente com relação à usucapião extraordinária, pôde-se constatar que por seu intermédio busca-se garantir o direito à moradia para pessoas que foram

abandonadas pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, evitando que elas sejam despejadas do imóvel e regularizando a situação do condomínio.

Dessa forma esta pesquisa constatou, através da análise de doutrina, entendimentos firmados e interpretações dos princípios, que o direito está em constante mudança. Assim, deve-se sempre se ater os direitos às regras legais, pois, o decurso do tempo pode prejudicar ou beneficiar as pessoas nas suas relações com o direito das coisas.

Diante disso, percebeu-se, o quão importante é a partilha dos bens entre ex-cônjuges, para se evitar futuros prejuízos. Essa constatação restou clara com a análise do recurso especial nº 1.840.561 – SP, pois, a partir daí, firmou-se entendimento que mesmo com posse indireta se pode usucapir, desde que a posse seja usucapionem. Dessa maneira, não partilhar os bens após a ruptura da entidade familiar requer redobrada atenção dos envolvidos, podendo acarretar prejuízos patrimoniais e a perda da propriedade pela inércia de seu titular.

Além desse ponto, o artigo analisou os aspectos mais importantes das modalidades de usucapião e sua aplicação na prática jurídica, e com base nessa análise, foi possível confirmar a hipótese central da pesquisa, com base na análise crítica doutrinária, legal e jurisprudência.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. [Código de Processo Civil (2015)]. **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015**. Brasília, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 16 de abril de 2023

BRASIL. [Constituição (1988) ]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 25 set. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1**, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. Presidência da República. **Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei Nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Dispõe sobre as Diretrizes Gerais. Brasília, 10 jul. 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/Leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 08 nov. 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Usucapião familiar só pode ser declarado diante de abandono do lar.** Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2021]. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2021/dezembro/usucapiao-familiar-so-pode-ser-declarado-diante-de-abandono-do-lar>. Acessado em: 08 nov. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 553599– SC Santa Catarina.** PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE POSSE COM ANIMUS DOMINI. IMPOSSIBILIDADE DE SOMA DE POSSES ANTECEDENTES. REQUISITOS DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA NÃO COMPROVADOS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. Relatora: Raul Araújo, 11 abr. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1523596507>. Acesso em: 18 set. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial REesp 1.693.732 – MG.** Minas Gerais. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PRESCRIÇÃO EXTINTIVA. ESCOAMENTO DO PRAZO PARA DEDUÇÃO DE PRETENSÃO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. DISTINÇÕES. CAUSA IMPEDITIVA DE FLUÊNCIA DA PRESCRIÇÃO. APLICABILIDADE ÀS PRESCRIÇÕES EXTINTIVAS E AQUISITIVAS. CONSTÂNCIA DA SOCIEDADE CONJUGAL E FLUÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL. CAUSA IMPEDITIVA DA PRESCRIÇÃO QUE CESSA COM A SEPARAÇÃO JUDICIAL, COMO O DIVÓRCIO E TAMBÉM COM A SEPARAÇÃO DE FATO POR LONGO PERÍODO. TRATAMENTO ISONÔMICO PARA SITUAÇÕES DEMASIADAMENTE SEMELHANTES. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA CONFIGURADA. APURAÇÃO DOS DEMAIS REQUISITOS CONFIGURADORES DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. NECESSIDADE DE REJULGAMENTO DA APELAÇÃO. Relatora: Nancy Andrichi, 05 mai. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/855173897/inteiro-teor-855173906>. Acesso em: 20 out. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.840.561 /SP – São Paulo.** RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEIS DE COPROPRIEDADE DOS CÔNJUGES. DISSOLUÇÃO DO MATRIMÔNIO, SEM A REALIZAÇÃO DE PARTILHA. BENS QUE SE REGEM PELO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. POSSE INDIRETA E EXCLUSIVA DA EX-ESPOSA SOBRE A FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO CASAL DOS IMÓVEIS DESCRITOS NA EXORDIAL. PERCEBIMENTO DE ALUGUÉIS COM EXCLUSIVIDADE PELA EX-ESPOSA. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO DO SEU EX-CÔNJUGE E DE REIVINDICAÇÃO DE QUALQUER DOS FRUTOS QUE LHE ERAM DEVIDOS. LAPSO TEMPORAL TRANSCORRIDO SUFICIENTE À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. PROCEDÊNCIA DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO Relator: Marco Aurélio Bellizze, 03 de mai. de 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1506892021/inteiro-teor-1506892063> Acesso em: 18 set. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 422.349 /RS – Rio Grande do Sul**. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. INTERESSADOS QUE PREENCHEM TODOS OS REQUISITOS EXIGIDOS PELO ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PEDIDO INDEFERIDO COM FUNDAMENTO EM EXIGÊNCIA SUPOSTAMENTE IMPOSTA PELO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO EM QUE LOCALIZADO O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. 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. RECURSO PROVIDO. Relator: Dias Toffoli, 29 de abr. 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/311630592/inteiro-teor-311630599>. Acesso em: 27 set. 2023.

CORREA, Rayza Colombo; SANTOS, Luis Gustavo dos. **Usucapião de Bem Móvel – Posicionamento Jurisprudencial Acerca do Produto de Furto/Roubo**. Revista Eletrônica de Iniciação Científica. Itajaí, Centro de Ciências Sociais e Jurídicas da UNIVALI. v. 4, n.4, p. 805-819, 4º Trimestre de 2013. Disponível em: [www.univali.br/ricc](http://www.univali.br/ricc) - ISSN 2236-5044.

SILVA, Guilherme Augusto Pinto da. USUCAPIÃO FAMILIAR: QUO VADIS DOMINE? **Revista Iurisprudencia**, v. 2, n. 3, 2013.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. v.5. Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553625952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625952/>. Acesso em: 03 nov. 2023.

TAPAI, Marcelo de Andrade. Coleção Método Essencial – **Direito Imobiliário**. 2 ed. Rio de Janeiro: Método, 2022.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. v.5. Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647538. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 03 nov. 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Direitos Reais**. 23 ed. Barueri: Atlas, 2023.

## DECLARAÇÃO DE REVISÃO ORTOGRÁFICA

Eu, Paulo Henrique da Silva Sousa, graduado em Letras pela Universidade Estadual do Maranhão - UEMA, declaro para o Centro Universitário UNINOVAFAPI que revisei o Trabalho de Conclusão de Curso de Bacharelado em Direito intitulado **Usucapião e uma análise no recurso especial nº 1.840.561 - SP**, dos alunos: Isabela da Silva Gomes, Maria do Socorro Varão Brito Neta e Vitória Altair Oliveira Valente. Declaro ainda que o presente trabalho encontra-se de acordo com as normas ortográficas e gramaticais vigentes.

Teresina, 17 de novembro de 2023.

Paulo Henrique da Silva Sousa / 058367253-14

Nome completo e Registro do Conselho Letras ou Português/ ou  
CPF/RG

**CENTRO UNIVERSITÁRIO UNINOVAFAPI****REPOSITÓRIO DA BIBLIOTECA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO UNINOVAFAPI****Termo de Autorização para Publicação Eletrônicas de Teses, Dissertações e Trabalhos de Conclusão de Curso no Repositório Institucional do Centro Universitário UNINOVAFAPI****1. Identificação do Material Bibliográfico:**

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> Tese                  |
| <input type="checkbox"/> Dissertação           |
| <input type="checkbox"/> Monografia            |
| <input checked="" type="checkbox"/> TCC Artigo |

**2. Identificação do Trabalho Científico:**

Curso de Graduação: Direito
Programa de pós-graduação:
Título: USUCAPIÃO E UMA ANÁLISE NO RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.561 – SP
Data da Defesa: 20/11/2023

**3. Identificação da Autoria:**

Autor: Isabella da Silva Gomes
Maria do Socorro Varão Brito Neta
Victória Altair Oliveira Valente
Orientador: Marília Martins Soares de Andrade.
Coorientador:
Membros da Banca: Diná da Rocha Loures Ferraz
Cíntia Ayres Holanda

**AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAÇÃO NO REPOSITÓRIO DA BIBLIOTECA**

Autorizo ao Centro Universitário UNINOVAFAPI a disponibilizar gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, o texto integral da publicação supracitada, de minha autoria, em seu repositório, em formato PDF, para fins de leitura e/ou impressão pela Internet, a título de divulgação da produção científica gerada pela Centro Universitário a partir desta data. Ainda por este termo, eu, abaixo assinado, assumo a responsabilidade de autoria do conteúdo do referido trabalho científico, estando ciente das sanções legais previstas referentes ao plágio.

Local: Teresina-PI Data: 20/11/2023

Isabella da Silva Gomes  
Maria do Socorro Varão Brito Neta  
Victória Altair Oliveira Valente

Assinatura das Autoras