

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
PUC-SP

Carla Gigliotti¹

**A usucapião e a função social da propriedade como instrumentos para a
regularização de imóveis**

São Paulo
2025

¹ Pós-graduanda em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), graduada em Direito pela Universidade de Mogi das Cruzes. Advogada atuante na área de Direito Imobiliário. E-mail gigliotticarla1@gmail.com

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
PUC-SP

Carla Gigliotti

**A usucapião e a função social da propriedade como instrumentos para a
regularização de imóveis**

Monografia apresentada à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de especialista em Direito Imobiliário, sob a orientação do Prof. Dr. William Santos Ferreira.

São Paulo
2025

G459 Gigliotti, Carla
A usucapião e a função social da propriedade como
instrumentos para a regularização de imóveis. / Carla
Gigliotti ; . -- São Paulo: [s.n.], 2025.
41p. ; cm.

Orientador: William Santos Ferreira.
Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização)-- Pontifícia
Universidade Católica de São Paulo, Especialização em Direito
Imobiliário, 2025.

1. Usucapião. 2. Usucapião em loteamentos irregulares. 3.
Usucapião de fração ideal em condomínio tradicional. 4.
Usucapião do direito de laje. I. , . II. Ferreira, William
Santos. III. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo,
Trabalho de Conclusão de Curso, Especialização em Direito
Imobiliário. IV. Título.

CDD

Banca Examinadora

RESUMO

Este artigo analisa a usucapião como relevante instrumento jurídico para a regularização imobiliária no Brasil, de forma a garantir que a propriedade imobiliária atenda, de fato e de direito, a sua verdadeira função social. São explorados os fundamentos legais, os requisitos, os aspectos processuais e as implicações sociais e jurídicas da usucapião, com especial atenção às modalidades ordinária e extraordinária. A pesquisa tem como objetivo discutir conceitos essenciais para a compreensão aprofundada do tema, além de abordar os principais desafios, controvérsias jurídicas e soluções possíveis visando a aplicação da usucapião em diferentes contextos, como em loteamentos irregulares, na posse de frações ideais em condomínio tradicional e no direito real de laje.

Palavras-chave: Usucapião; Regularização Imobiliária; Loteamentos Irregulares; Frações Ideais em Condomínio; Direito Real de Laje.

ABSTRACT

This article examines adverse possession as a relevant legal instrument for real estate regularization in Brazil, ensuring that property rights effectively comply, both in fact and in law, with their true social function. It explores the legal foundations, requirements, procedural aspects, and the social and legal implications of adverse possession, with particular emphasis on the ordinary and extraordinary modalities. The research aims to discuss essential concepts for a deeper understanding of the subject, as well as to address the main challenges, legal controversies, and possible solutions regarding the application of adverse possession in different contexts, such as irregular subdivisions, the possession of ideal shares in traditional condominiums, and the rooftop property right (a specific legal institution under Brazilian law that grants an independent real right over a construction built atop another property).

Keywords: Adverse possession; Property Regularization; Irregular Subdivisions; Ideal Shares in Condominium; Real Right of Slab.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	01
2.	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	01
3.	USUCAPIÃO	03
3.1	Noções preliminares e natureza jurídica	03
3.2	Requisitos	05
3.2.1	Transformação da posse precária em posse qualificada.....	07
3.3	Causas impeditivas, interruptivas e suspensivas	09
3.4	Imóveis insuscetíveis de usucapião	10
3.5	Modalidades de usucapião	11
3.5.1	Usucapião extraordinária.....	11
3.5.2	Usucapião ordinária.....	13
4.	USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	14
5.	USUCAPIÃO JUDICIAL	16
5.1	Requisitos da petição inicial	17
5.2	Provas	20
5.3	Exigências processuais e sentença	20
6.	USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA	22
7.	APLICAÇÃO DA USUCAPIÃO À REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	23
7.1	Usucapião em loteamentos irregulares	23
7.2	Usucapião de fração ideal em condomínio tradicional <i>pro indiviso</i>	27
7.3	Usucapião do direito real de laje	28
8.	CONCLUSÃO	31
	REFERÊNCIAS	32

1 INTRODUÇÃO

A usucapião é um importante instituto do Direito Civil Brasileiro que possibilita a aquisição da propriedade ou outros direitos reais pela posse prolongada, contínua, mansa e pacífica de um imóvel. Além de reconhecer o direito à propriedade, a usucapião reflete o princípio constitucional da função social da propriedade, assegurando que o uso do imóvel seja compatível com o interesse coletivo.

O presente artigo tem como objetivo a análise das diferentes modalidades da usucapião, com ênfase nas modalidades ordinária e extraordinária, destacando os requisitos e aspectos processuais de cada uma delas. A pesquisa também abordará os principais desafios enfrentados pelos interessados e as possíveis controvérsias jurídicas que surgem na aplicação do instituto, especialmente como ferramenta de regularização fundiária urbana.

O tema da usucapião tem ganhado destaque nas últimas décadas devido à sua relevância no processo de regularização fundiária e ao aumento das disputas sobre a posse e a propriedade de imóveis, haja vista que no Brasil milhares de imóveis urbanos e rurais são ocupados de maneira informal, sem o devido registro de propriedade, e a usucapião oferece um caminho jurídico para regularizar essas situações, permitindo que a posse prolongada seja convertida em propriedade.

Dessa forma, o estudo da usucapião tem importante relevância tanto no aspecto prático, como acadêmico e social, contribuindo para a resolução de questões fundiárias, garantindo o direito à propriedade e respeitando o princípio da função social da propriedade.

2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social da propriedade, presente na Constituição Federal de 1988 (art. 5º, inciso XXIII), é o princípio norteador do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro. Nos termos desse princípio, todo imóvel deve ser utilizado em

consonância com os interesses coletivos, e não exclusivamente em benefício dos proprietários.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 1.228, § 1º, dispõe que “O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais (...)”.²

No meio rural, tal função é cumprida quando observados, simultaneamente, os requisitos previstos no art. 186 da Constituição Federal: (i) aproveitamento racional e adequado; (ii) utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; (iii) observância das disposições que regulam as relações de trabalho; e (iv) exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

No contexto urbano, a função social da propriedade é considerada atendida quando esta cumpre as exigências fundamentais de ordenação da cidade estabelecidas no plano diretor, nos termos do art. 182, § 2º, da Constituição Federal. Esse plano, de elaboração obrigatória para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, § 1º, CF).

Complementarmente, o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001)³, estabelece as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º, § 1º), reforçando em seu art. 39 que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

² BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm Acesso em: 20 junho 2025.

³ BRASIL, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm Acesso em: 20 junho 2025.

Estes dispositivos legais impõem que não basta ao proprietário preencher os requisitos formais de titularidade dominial – como escritura e registro imobiliário – para que se reconheça o pleno exercício da propriedade. Exige-se igualmente, a efetivação de sua destinação social, ou seja, o direito de propriedade deixou de ser visto como um direito absoluto, passando a ser condicionado ao atendimento de sua função social.

Diante disso, o ordenamento jurídico brasileiro prevê instrumentos capazes de transformar determinadas situações de fato — como a posse prolongada, pacífica e com ânimo de dono — em situações jurídicas formalmente reconhecidas, como ocorre na usucapião. Este instituto garante que a propriedade imobiliária atenda, de fato e de direito, à sua verdadeira função social.

3 USUCAPIÃO

Neste capítulo serão abordados os conceitos essenciais relacionados à usucapião, incluindo suas noções preliminares, requisitos, causas que podem impedir sua aquisição, tipos de imóveis que não podem ser usucapidos e as diferentes modalidades existentes.

3.1 Noções preliminares e natureza jurídica

Conforme ensina Carlos Roberto Gonçalves⁴, a usucapião, também denominada prescrição aquisitiva, constitui forma originária de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, como o usufruto e as servidões, fundada na posse prolongada no tempo e atendidos os requisitos legais.

No mesmo sentido, Flávio Tartuce⁵ transcreve em sua obra a definição da usucapião pelo clássico Lafayette Rodrigues Pereira, nos seguintes termos:

A prescrição aquisitiva (*usucapio*) é incontestavelmente um modo particular de adquirir o domínio. Em verdade ela cria para o prescribente direitos que não preexistiram no seu patrimônio. Se esses direitos pudessem ser

⁴ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 20. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025. p. 223.

⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 220.

atribuídos a outra causa geradora, como à ocupação, testamento, ou tradição; a prescrição ficaria sem objeto, porquanto o seu ofício é exatamente o de suprir a omissão ou a insuficiência dos outros modos de adquirir. Neste sentido, definem os juristas: 'modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei (PEREIRA, Lafayette Dias. Direito das coisas..., 2004, v. I, p. 220).

Reforçando essa concepção, Venosa⁶ afirma que a usucapião independe de qualquer relação jurídica com o titular anterior do bem, sendo irrelevante a existência ou não de proprietário anterior. Trata-se, portanto, de aquisição originária, desvinculada de atos negociais ou transmissivos.

Importante destacar que nem todos os doutrinadores tratam a usucapião como prescrição aquisitiva. Para Orlando Gomes⁷, é inadequada a confusão doutrinária entre a usucapião e a prescrição. Embora ambas dependam do transcurso do tempo e se submetam às mesmas causas de suspensão e interrupção, as naturezas são distintas. A prescrição é forma de extinção de pretensões – sobretudo no campo obrigacional, ao passo que a usucapião é forma originária de aquisição de direitos reais. O autor conclui que não se pode admitir a classificação da usucapião como modalidade de prescrição.

Orlando Gomes ainda pontua que a usucapião é matéria própria do Direito das Coisas, regulada na Parte Especial do Código Civil, enquanto a prescrição encontra-se na Parte Geral, relacionada ao Direito das Obrigações, afirmando que regular a usucapião no capítulo da prescrição é desconhecer a sua própria natureza.⁸

É certo, porém, que o art. 1.244 do Código Civil trata os institutos como similares ao prescrever que: “Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião”.⁹

⁶ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. 25. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2025. p. 170.

⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 179.

⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. – 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 180.

⁹ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 20. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025. p. 223.

Por fim, por se tratar de forma originária de aquisição da propriedade, a usucapião produz efeitos jurídicos peculiares. Dentre eles, destaca-se a dispensa do recolhimento do imposto de transmissão no momento do registro da sentença. Além disso, o título judicial decorrente da usucapião ingressa no registro de imóveis sem a exigência de anterioridade registral, afastando o princípio da continuidade e mitigando o da especialidade. Os vícios ou gravames que eventualmente incidam sobre o imóvel, inclusive os de direitos reais como a hipoteca, não se transmitem ao usucapiente. Mesmo nos casos em que há propriedade anterior resolúvel, o implemento da condição resolutiva não afeta a aquisição plena pelo usucapiente. Trata-se, inclusive, de instrumento jurídico eficaz para sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado.¹⁰

3.2 Requisitos

Em qualquer modalidade de usucapião, dois elementos estão sempre presentes: o tempo e a posse. Porém, não basta uma posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a posse *ad usucapionem*, que apresenta as seguintes características principais:¹¹

- a) *Posse com intenção de dono (animus domini)*: a posse *ad usucapionem* deve ter como conteúdo a intenção psíquica do usucapiente de ser dono. Essa intenção de dono não está presente em casos envolvendo a vigência de contratos de locação, comodato e depósito. Há, porém, casos em que a causa da posse é alterada. Como exemplo, temos a hipótese em que um locatário fica sem pagar o aluguel durante anos e assume a posse em nome próprio, passando a ser posse *ad usucapionem* (STJ, Resp 154.733/DF, 4.^a Turma, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, j. 05.12.2000, DJ 19.03.2001, p. 111). Cabe enfatizar que a posse *ad usucapionem* não se confunde com detenção;
- b) *Posse mansa e pacífica*: É a posse exercida sem qualquer manifestação em contrário de quem tenha legítimo interesse, ou seja, sem oposição

¹⁰ BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002. 19. ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1116.

¹¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das coisas. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 177.

pelo proprietário. Se em algum momento houver contestação, a posse não é *ad usucapionem*. Porém, a contestação em ação de usucapião não tem capacidade de exprimir resistência à posse exercida pelo autor, mas apenas discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião;

- c) *Posse contínua e duradoura e com determinado lapso temporal*: A posse somente possibilita a usucapião se for sem intervalos. Porém, admite-se a soma das posses sucessivas (art. 1.207). Ultrapassada jurisprudência exigia prova escrita da transmissão da posse. Atualmente, porém, não se exige documento escrito;¹²
- d) *Posse justa*: A posse não pode conter vícios objetivos, ou seja, tem que ser exercida sem violência, clandestinidade ou a precariedade. Se a posse foi adquirida por atos violentos ou clandestinos, não induzirá a posse para usucapião enquanto não cessar a violência ou clandestinidade (art. 1.208, 2ª parte, do CC);
- e) *Posse de boa-fé e com justo título*: Para a usucapião ordinária, a lei exige a boa-fé e o justo título, como se analisará adiante.

De acordo com Barbosa Filho, no que se refere à posse precária, é ela imprestável para usucapião por faltar ao possuidor o *animus domini*, já que reconhece a supremacia do direito de terceiro sobre a coisa. Caso, porém, a qualidade da sua posse seja modificada, alterando a causa (exemplo, o locatário ou comodatário que passem a atuar como donos), inverte-se sua qualidade.¹³

A detenção da posse, mesmo continuada e pacífica, não autoriza a aquisição do domínio. Não induzem posse *ad usucapionem* atos de mera permissão, tolerância, cessão gratuita ou ocupação consentida pelo proprietário.¹⁴

¹² GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 20. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025. p. 257

¹³ BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**: Lei n. 10.406 de 01.10.2002.19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1119.

¹⁴ BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**: Lei n. 10.406 de 01.10.2002.19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1126.

Nos termos da iterativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva mesmo que o prazo exigido por lei se complete apenas no curso da ação de usucapião, com fundamento no artigo 493 do CPC/2015¹⁵ (correspondente ao artigo 462 do CPC/1973), que dispõe que, se depois da propositura da ação algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração no momento de proferir a decisão. Dessa forma, a Terceira Turma do STJ assentou o entendimento de que:

É plenamente possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso da ação de usucapião, por força do art. 462 do CPC, que privilegia o estado atual em que se encontram as coisas, evitando-se provimento judicial de procedência quando já pereceu o direito do autor ou de improcedência quando o direito pleiteado na inicial, delineado pela causa petendi narrada, é reforçado por fatos supervenientes. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça.¹⁶

Não se exige contato físico do usucapiente com a coisa, mas apenas comportamento similar ao do proprietário, que não só usa, como frui e extrai o proveito do que é seu.¹⁷

3.2.1 Transformação da posse precária em posse qualificada

No contexto da usucapião, a transformação da posse é um tema relevante, especialmente quando se considera a figura do locatário. Embora a posse exercida pelo locatário tenha natureza precária e não tenha, a princípio, a intenção de dono, é possível que ao longo do tempo essa posse se transmude para posse com *animus domini*. Isso ocorre quando há uma substancial alteração da situação fática, alterando os elementos tradicionais da relação locatícia.

Em algumas situações, os locatários deixam de cumprir as condições da locação, como o pagamento regular do aluguel, e passam a agir como se donos

¹⁵ BRASIL. Código de Processo Civil (2015). Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 152, n. 52, p. 1-36, 17 mar. 2015.

¹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.720.288 - RS. Rel. Min. Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 26 maio 2020. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 29 maio 2020.

¹⁷ BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002.19. ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1118.

fossem do bem. Esse fato, aliado a outras condições, pode configurar a posse com *animus domini*. Em tal hipótese, a posse que inicialmente era precária pode passar a ser uma posse de natureza qualificada e apta para a obtenção da prescrição aquisitiva da propriedade.

Para que a transmutação da posse ocorra, seguem listados abaixo os principais elementos que podem configurar a posse com *animus domini*:

- a) Tempo de posse: A longa permanência no imóvel é um fator importante, pois demonstra o vínculo contínuo com a propriedade. A longa duração, sem o pagamento de aluguel e sem a formalização de novo contrato, sinaliza a intenção do possuidor de manter a posse como proprietário;
- b) Benfeitorias e conservação: A realização de benfeitorias e o cuidado com o imóvel são ações que indicam a intenção de melhorar e preservar a propriedade, o que é típico do comportamento de um proprietário e não de um locatário. Além disso, essas benfeitorias podem ser levadas em consideração para o reconhecimento da posse com *animus domini*;
- c) Adimplemento das obrigações tributárias e despesas condominiais: O pagamento das taxas e tributos relativos ao imóvel, incluindo taxas extraordinárias de condomínio, é outro ponto relevante. Tais pagamentos indicam que o possuidor assume as responsabilidades de um proprietário, o que reforça a intenção de dominar o bem;
- d) Comportamento como proprietário: A principal característica da posse com *animus domini* é a atuação como proprietário. O fato de o possuidor se comportar como proprietário exclusivo do imóvel, realizando atos típicos da administração e manutenção do bem, também caracteriza a transformação da posse.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, por meio do Recurso Especial nº 1.909.276/RJ, reconhece essa possibilidade¹⁸. O tribunal decidiu que a posse exercida por um locatário pode se transmutar em posse com *animus domini*, desde que ocorra uma alteração substancial na situação fática. No caso analisado, os possuidores haviam permanecido no imóvel por mais de 30 anos, sem contrato de

¹⁸ REsp n. 1.909.276/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022.

locação regular, sem pagar aluguel, realizando benfeitorias e assumindo responsabilidades típicas de um proprietário, como o pagamento de taxas extraordinárias de condomínio e tributos. Esses elementos indicam que os possuidores haviam adquirido o comportamento e a intenção de proprietários exclusivos do bem, o que configura a posse com *animus domini*.

Este entendimento jurisprudencial é de grande importância para a compreensão da transmutação da posse e sua relação com a usucapião. Ele confirma que, em determinadas circunstâncias, a posse precária pode evoluir para uma posse qualificada, desde que o possuidor tenha demonstrado, ao longo do tempo exigido por lei, o *animus domini* e cumpra com as obrigações associadas à propriedade.

3.3 Causas impeditivas, interruptivas e suspensivas

Conforme artigo 1.244 do Código Civil¹⁹, “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião”.

Três causas que impedem a prescrição estão relacionadas no art. 197 do CC. Assim, não corre a prescrição entre cônjuges na constância do casamento; entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; e entre tutelados ou curatelado e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

As causas suspensivas estão indicadas nos artigos 198 e 199 do CC, aplicando-se à usucapião as seguintes suspensões de prescrição: contra os absolutamente incapazes; contra os ausentes do Brasil em serviço público; contra os que estão servindo as Forças Armadas em tempo de guerra; quando pendente condição suspensiva; não estando vencido o prazo e pendente ação de evicção.

As causas de interrupção da prescrição estão previstas no art. 202 do CC, aplicando-se à usucapião as previstas nos artigos I e V, a saber: por despacho do juiz,

¹⁹ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm

mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual (inciso I); e por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor (inciso V).

Há julgado do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a interrupção do prazo da prescrição aquisitiva só é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si.²⁰

Nos termos do parágrafo único do mencionado artigo 202 do CC, a prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para interromper.

Ressalta-se que o Superior Tribunal de Justiça assim decidiu: “A ação possessória julgada improcedente não interrompe o prazo para a aquisição da propriedade pela usucapião (...)”.²¹

3.4 Imóveis insuscetíveis de usucapião

Basicamente, há duas limitações às *res habili*: uma de ordem lógica, porque somente as coisas suscetíveis de posse e de aquisição dominial privada podem ser objeto de usucapião; e outra de ordem constitucional, consistente na proibição de usucapião sobre bens públicos (art. 183, § 3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal).²²

A restrição à usucapião não atinge os bens pertencentes a empresas públicas e de sociedade de economia mista, que são regidos pelas normas de direito privado, conforme entendimento do STJ, exceto se tiverem destinação pública, a saber: “tratando-se de bens públicos propriamente ditos, de uso especial, integrados no

²⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, REsp. 1.584.447-MS, Rel. Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, julgamento 09/03/2021, DJE 12/03/2021.

²¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 10.385/PR. 3ª Turma. Diário da Justiça da União, 14 jun. 1999.

²² CORREIA, Rodrigo Rodrigues. **Usucapião como meio de fraude à disciplina do parcelamento do solo**, Dissertação (Mestrado em Direito), Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, p. 67. 2020. https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-04052021-143634/publico/5699336_Dissertacao_Original.pdf acessado em: 16 jun 2025.

patrimônio do ente político e afetados à execução de um serviço público, são eles inalienáveis, imprescritíveis e impenhoráveis”.²³

3.5 Modalidades de usucapião

Atualmente, o ordenamento jurídico brasileiro contempla diversas modalidades de usucapião, cada uma com requisitos e fundamentos próprios. Entre elas, destacam-se:

- a) Usucapião Extraordinária (art. 1.238 do CC);
- b) Usucapião Ordinária (art. 1.242 do CC);
- c) Usucapião constitucional agrária (art. 191, *caput*, da CF; art. 1.239 do CC e Lei 6.969/81);
- d) Usucapião especial indígena (art. 33 da Lei 6.001/73);
- e) Usucapião constitucional ou especial urbana individual (art. 183 da CF, art. 1.240 do CC e art. 9º da Lei 10.257/01);
- f) Usucapião urbana coletiva (art. 10 da Lei 10.257/2001);
- g) Usucapião familiar (art. 1.240 do CC).²⁴

Para fins deste artigo, o foco recairá sobre as modalidades extraordinária e ordinária, dada sua aplicação mais ampla na prática jurídica e sua relevância para a consolidação da posse como meio legítimo de aquisição da propriedade.

3.5.1 Usucapião extraordinária

Conforme artigo 1.238 do CC, aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, que servirá de título para registro para registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1868803/PR. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze. Julgado 25 out. 2021.

²⁴ BRASIL. Constituição Federal de 1988; Código Civil, Lei nº 10.406/2002; Lei nº 6.969/1981; Lei nº 6.001/1973; Lei nº 10.257/2001.

De acordo com o parágrafo único do citado artigo, o prazo é reduzido para dez anos no caso de o possuidor ter estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Portanto, há a usucapião extraordinária regular ou comum (*caput*) e a usucapião extraordinária por posse-trabalho (parágrafo único).²⁵

Não há necessidade de provar a boa-fé e justo título. O requisito, portanto, é a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.²⁶

Exige-se a posse *ad usucapionem*, na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, previstas no art. 1.238 do CC: prazo de 15 anos, sem interrupção (posse contínua), nem oposição (posse pacífica) e ter o imóvel como seu (*animus domini*).²⁷

De acordo com Barbosa Filho, o prazo é contado pelo calendário gregoriano e observando a regra do art. 132 do CC. Por exemplo, posse iniciada em 11/02/2003 consoma a usucapião em 11/02/2018 à meia noite.²⁸

A posse pacífica não se opõe à violenta, mas à posse incontestada. A oposição eficaz parte de interessados, em especial do titular da propriedade contra quem corre a usucapião. Os atos de oposição praticados por terceiros não favorecem o titular do domínio, se ele permaneceu inerte. As oposições judiciais devem ser sérias e procedentes. Eventuais ações possessórias ou reivindicatórias somente atingem a pacificidade da posse caso sejam julgadas procedente. A oposição deve ser feita antes da consumação do lapso prescricional da usucapião.²⁹

²⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 184.

²⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 184.

²⁷ BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002**. 19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1118.

²⁸ BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002**. 19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1118.

²⁹ BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002**. 19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1118.

3.5.2 Usucapião ordinária

Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos, conforme o disposto no artigo 1.242 do CC.³⁰

Nos termos do parágrafo único do artigo retro mencionado, será de cinco anos o prazo se o imóvel tiver sido adquirido onerosamente, com base no registro do cartório, cancelado posteriormente, desde que nos possuidores tenham estabelecido nele moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Assim, os requisitos para essa modalidade de usucapião são os seguintes: (i) Posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por dez anos; (ii) justo título e (iii) boa-fé, no caso boa-fé subjetiva, existente no campo intencional ou psicológico.³¹

De acordo com Barbosa Filho, o justo título é aquele potencialmente hábil para a transferência da propriedade ou de outros direitos reais, que, porém, contenha um vício de natureza substancial ou de natureza formal. Como exemplos de vícios substanciais, os negócios jurídicos nulos e os anuláveis. E como exemplos de vícios formais, o compromisso de venda e compra de lote sem o prévio parcelamento do solo, ou os títulos em geral que não conseguem ingressar no registro por ofender os princípios da continuidade ou da especialidade. O Enunciado nº 86 do CEJ é no mesmo sentido: “A expressão justo título, contida nos arts. 1.242 e 1.260 do CC, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente do registro”.³²

O justo título previsto no artigo 1.201, parágrafo único, significa uma causa que justifique a posse. No art. 1.242 tem sentido mais estrito, exigindo título hábil em tese para a transferência da propriedade. Entre os títulos hábeis, destacam-se os

³⁰ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm

³¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 181.

³² BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.242. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002**. 19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1139.

compromissos de venda e compra, levados ou não a registro, desde que o preço se encontre pago. O legislador limita aos títulos de aquisição onerosa, descartando as doações e heranças.³³

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Por meio do artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, foi inserido o art. 216-A à Lei 6.015/1973, que instituiu o procedimento extrajudicial de usucapião de bens imóveis.

A introdução do procedimento extrajudicial foi uma das várias inovações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015, que, em decorrência das transformações promovidas pela Constituição Federal de 1988, pelo Código Civil de 2002, e pelas Leis nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e nº 11.977/2009, passou a prever expressamente o reconhecimento da usucapião extrajudicial³⁴.

O dispositivo que instituiu o procedimento extrajudicial de usucapião foi posteriormente modificado pela Lei nº 13.465/2017, que consolidou a regularização fundiária rural e urbana em todo o território nacional e promoveu alterações em diversos outros normativos, inclusive a Lei 6.015/1973.³⁵

O objetivo do legislador foi conferir maior celeridade aos casos em que não há litígio, possibilitando, assim, a regularização da propriedade de forma mais ágil e menos onerosa. Segundo Marcelo de Andrade Tapai, esse procedimento pode representar uma economia de tempo de até 90% em relação à via judicial³⁶, o que reforça sua relevância como instrumento de desjudicialização.

³³ BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários ao art. 1.242. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002. 19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1139

³⁴ NETO, José Manuel de Arruda A.; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. **Lei de Registros Públicos Comentada**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1201.

³⁵ NETO, José Manuel de Arruda A.; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. **Lei de Registros Públicos Comentada**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1201.

³⁶ TAPAI, Marcelo de A. **Direito Imobiliário**, 1ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2022, p. 112.

A lei estabelece que o procedimento extrajudicial é optativo, ou seja, a parte poderá ingressar através da via judicial, se assim preferir.

Optando a parte pelo procedimento extrajudicial de usucapião, o pedido será submetido ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária que se situa o imóvel, deferindo ou não o pedido de usucapião, sem a necessidade de homologação judicial de sua decisão.

A parte legitimada a requerer a usucapião deverá ser representada por advogado, conforme disposto no *caput* do art. 216-A da Lei nº 6.015/73.

A petição inicial será instruída com a prova documental pré-constituída, que deverá comprovar a posse, o tempo de posse, o *animus domini* e demais documentos relacionados nos incisos I a IV do art. 216-A da LRP, destacando a necessidade de ser acompanhado de ata notarial, que deverá narrar os elementos que puder coletar a respeito da titularidade, do tempo e da qualidade da posse existente sobre o imóvel.³⁷

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância, conforme disposto no § 2º, inciso IV, do art. 216-A da LRP.

O registrador dará ciência à União, Estado, Distrito Federal e Município, bem como publicará o edital para ciência de terceiros.

Caso haja qualquer manifestação por parte dos titulares de direitos reais, de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, de entes públicos ou de terceiros interessados, o registrador deverá remeter os autos ao juízo competente para apreciação. Nessa hipótese, caberá à parte requerente emendar a inicial visando

³⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2015, p. 77

adequá-la ao processo judicial, conforme estabelece o § 10, inciso IV, do art. 216-A da Lei 6.015/1973.

De acordo com Tapai, não havendo impugnação e estando a documentação completa e adequada, o oficial do registro de imóveis deverá analisar o requerimento de usucapião extrajudicial e decidir quanto ao seu deferimento. Caso entenda que estão preenchidos os requisitos legais, procederá ao registro do imóvel em nome do usucapiente. Por outro lado, caso indefira o pedido, o interessado poderá buscar a via judicial para que sua pretensão seja apreciada.³⁸

O procedimento extrajudicial pode ser aplicado a qualquer modalidade de usucapião ou de outros direitos reais, desde que atendidos os requisitos legais.³⁹

No que diz aos efeitos, conforme Leonardo Brandelli, o procedimento judicial produz “litispendência e coisa julgada, ao passo que o extrajudicial registral, por conta de sua natureza administrativa, não”, embora ambos reconheçam a aquisição originária da propriedade.⁴⁰

Embora a usucapião extrajudicial ofereça vantagens em termos de celeridade e redução de custos, na prática o procedimento cartorário costuma ser viabilizado apenas quando toda a documentação está perfeitamente organizada e não há qualquer controvérsia sobre o imóvel. Situações que envolvem conflitos, imprecisões ou ausência de documentos frequentemente impedem o andamento do processo extrajudicial, obrigando o interessado a recorrer à via judicial para assegurar seus direitos.

5 USUCAPIÃO JUDICIAL

O processo de usucapião é uma etapa fundamental para quem busca adquirir a propriedade de um imóvel por meio do exercício da posse prolongada e de acordo

³⁸ TAPAI, Marcelo de A. **Direito Imobiliário**, 1ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2022, p. 113.

³⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2015, p. 24.

⁴⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2015, p. 71

com os requisitos legais. Para dar entrada nesse processo, é necessário atender a alguns requisitos específicos na petição inicial, que deve ser bem fundamentada e acompanhada de provas que demonstrem o cumprimento de todos os requisitos previstos em lei.

Além disso, as provas desempenham um papel crucial no processo, pois é por meio delas que o interessado comprova a posse, o tempo de posse, a boa-fé, entre outros aspectos essenciais. Existem também outras exigências processuais que devem ser observadas para garantir que o procedimento seja realizado de forma correta e eficiente.

O CPC/2015 aboliu o procedimento especial que o Código anterior regulava a ação de usucapião. Hoje a ação segue o procedimento comum e sua natureza é a de ação declaratória, visto que a aquisição da propriedade não ocorre pela sentença, mas “se aperfeiçoa juridicamente no momento em que o possuidor completa a satisfação de todos os requisitos previstos em lei para que sua posse se transforme em domínio por usucapião”.⁴¹

5.1 Requisitos da petição inicial

A petição inicial deve atender aos requisitos gerais do art. 319 do CPC: endereçamento ao Juízo competente; qualificação das partes; fatos (causa de pedir); fundamentos jurídicos do pedido; as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos; opção do autor pela realização ou não da audiência de conciliação e o valor da causa.

O interessado deve juntar os seus documentos pessoais, a prova do seu estado civil (certidão de nascimento ou de casamento recente) e demais destinados a provar os fatos narrados na inicial (art. 320, CPC).

O autor, se casado, deve incluir o seu cônjuge no polo ativo da ação, ou apresentar autorização deste para o respectivo ajuizamento. Da mesma forma, é

⁴¹ JÚNIOR, Humberto T. **Curso de Direito Processual Civil**. Vol. II. 58. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 504.

obrigatória a citação de ambos os cônjuges quando o réu for casado, formando-se litisconsórcio necessário.⁴²

Em caso de viuvez, esclarecer se a posse foi exercida durante o casamento e, no caso afirmativo, incluir os herdeiros do cônjuge falecido no polo ativo. Alternativamente, pode ser apresentada declaração de cada herdeiro maior e capaz dizendo que não há interesse no imóvel nem em integrar o polo ativo.⁴³

Conforme Carlos Roberto Gonçalves, “há entendimento de que a propositura da ação de usucapião somente é permitida a quem tem a posse *atual* do imóvel”. Se o usucapiente, depois de consumada a prescrição aquisitiva, sofrer esbulho e perder a posse, terá de recuperá-la judicialmente para depois ajuizar a ação de usucapião. Porém, há entendimento no sentido de que, já se consumada a usucapião quando a posse foi perdida, não há como negar o direito à ação declaratória pelo usucapiente mesmo sem a posse atual do bem.⁴⁴

Nesse contexto, a petição inicial deve ser extremamente detalhada, não apenas para comprovar a posse, mas também para garantir o correto registro do imóvel. A petição inicial deve esclarecer a localização do imóvel e indicar o número da matrícula ou transcrição, com a juntada da respectiva certidão. Esclarecer se o imóvel tem seus limites e confrontações bem definidos na matrícula ou transcrição, o que eventualmente poderá dispensar a realização da perícia.

É relevante apontar que a inexistência de matrícula não é óbice à procedência da ação de usucapião, pois, conforme já abordado acima, a usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, não ficando condicionada a existência de registro anterior. Assim, a usucapião possibilita a abertura de matrícula para o imóvel usucapiendo. Nesse sentido, o julgado do STJ em sede do REsp. 1.818.564-DF, da

⁴² JÚNIOR, Gediél Claudino de A. **Prática No Processo Civil**, 27 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. p. 649.

⁴³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Usucapião: instruções para petição inicial**. Texto: Juiz Josué Modesto Passos. São Paulo: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 2014. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/pdf/LivroUsucapiaoLeitura.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2025.

⁴⁴ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 20. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025. p. 269/270.

relatoria do Min. Moura Ribeiro, que assim dispõe: “(...) impossível afirmar, nessas situações, que a ausência de matrícula própria para as áreas ocupadas constitui obstáculo ao reconhecimento da usucapião”.⁴⁵

A possibilidade de abertura de nova matrícula pelo Oficial do Registro Imobiliário está amparada pelo art. 216-A, §6º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que, embora seja destinado à usucapião extrajudicial, pode ser aplicada também aos casos de usucapião judicial.

Dessa forma, para que o pedido de usucapião tenha êxito, a inicial deve ser bem instruída, acompanhada da documentação necessária para a correta individualização do bem e a viabilização do registro da propriedade. Deverá ser instruída com o memorial descritivo e a planta (ou croqui) do imóvel usucapiendo, ou desde logo concordar com a perícia antecipada, pois são imprescindíveis para a correta individualização do bem, além de viabilizarem o registro da propriedade pelo cartório de registro de imóveis.

Deverá indicar a data de início da posse, o tempo da posse, a origem da posse, o justo título (para usucapião ordinária), a destinação do imóvel, os atos de posse, descrever as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel, apresentar a lista dos confinantes a serem citados (para o caso de não terem dado declaração de anuência); deve, ainda, requerer a intimação, via correio, dos representantes das Fazendas Públicas (Federal, Estadual e Municipal).⁴⁶

Por fim, o valor da causa deverá corresponder ao valor venal de referência do imóvel, anexando cópia do carnê do IPTU do ano da distribuição da ação ou certidão de valor venal da Prefeitura.

⁴⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.818.564 – DF. Rel. Min. Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado em: 09 jun 2021, sob o rito dos recursos repetitivos. Diário da Justiça Eletrônico, 3 ago. 2021.

⁴⁶ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Usucapião: instruções para petição inicial**. Texto: Juiz Josué Modesto Passos. São Paulo: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 2014. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/pdf/LivroUsucapiaoLeitura.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2025.

5.2 Provas

Deverão ser apresentados documentos comprobatórios da posse com ânimo de dono para todo o período, como, por exemplo, pagamento de IPTU, contas de consumo de água e luz, despesas com edificação, reforma ou conservação; correspondências antigas; contratos particulares, como cessão de direitos possessórios, bastando apresentar os mais antigos e os mais recentes. Podem ser juntadas também fotos antigas e atuais do imóvel e declarações de vizinhos.

Além dos documentos acima relacionados, as partes têm do direito de empregar todos os meios legais para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido, nos termos do art. 369 do CPC.

Os meios de provas tratados no CPC são o depoimento pessoal, a prova documental, a prova testemunhal, a prova pericial e a inspeção judicial. Conforme Antônio Carlos Marcato, são “também disciplinadas no capítulo correspondente duas figuras que na verdade não têm propriamente natureza de meio de prova, a confissão e a exibição de documento ou coisa”.⁴⁷

Além dos meios regulados pelo CPC (típicos), poderão ser empregados outros meios, ainda que não previstos em lei, os chamados meios de prova atípicos, assim entendidas “todas as técnicas não expressamente referidas em lei (seja na legislação codificada, seja em leis extravagantes). A única restrição ditada pelo legislador diz com a exigência de moralidade desses mecanismos (...).⁴⁸

5.3 Exigências processuais e sentença

Deverão ser apresentadas a certidão do distribuidor cível em nome dos autores, dos antecessores na posse e dos titulares de domínio (para estes apresentar também certidão de inventários e arrolamentos), e certidões de objeto e pé se alguma das

⁴⁷ MARCATO, Antonio C. **Código de Processo Civil Interpretado**, 1ª ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022. p. 597.

⁴⁸ MARCATO, Antonio C. **Código de Processo Civil Interpretado**, 1ª ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022. p. 597.

certidões constar ação referente à posse ou propriedade, despejo, inventário ou arrolamento do titular de domínio.

É imprescindível a citação pessoal dos confrontantes (art. 246, §3º CPC) e demais interessados, garantindo o direito ao contraditório e à ampla defesa no processo. A ausência ou falha na citação pode acarretar nulidade dos atos processuais.

Em casos de dúvida quanto às características do imóvel ou dos fatos alegados, o juiz poderá determinar a realização de perícia técnica, seja para confecção do memorial descritivo, planta ou croqui, ou para esclarecer aspectos relacionados à posse.

A publicação do edital é essencial no processo de usucapião para garantir a ampla divulgação e possibilitar que interessados apresentem defesa, conforme previsto no art. 259, I, do CPC.

A sentença que julgar procedente a ação será registrada, mediante mandado, no registro de imóveis.⁴⁹

Por se tratar de forma originária de aquisição de propriedade, a unidade imobiliária, após a usucapião, restará livre e desembaraça de quaisquer ônus, direitos reais ou gravames eventualmente existentes na matrícula do imóvel usucapido, nos termos do art. 26, §2º, da Lei 13.465/2017.⁵⁰

Conforme Flávio Tartuce, a aquisição originária da propriedade “zera” o domínio, fazendo desaparecer todos os gravames, inclusive os impostos, as despesas condominiais e as garantias reais, como a hipoteca.⁵¹

⁴⁹ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 20. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025. p. 269.

⁵⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 201

⁵¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 202.

O efeito da sentença é *ex nunc*, ou seja, retroage à data em que o possuidor cumpriu todos os requisitos legais para tornar-se proprietário do bem.⁵²

6 USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA

A usucapião pode ser invocada como matéria de defesa, também conhecida como exceção de usucapião, com o objetivo de afastar a pretensão do autor em ação reivindicatória ou possessória. Nesse contexto, a parte ré, ao alegar a usucapião, busca demonstrar que adquiriu a propriedade do bem por meio de posse prolongada e qualificada.

A Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal consagra a possibilidade de a usucapião ser invocada como matéria de defesa⁵³. Com isso, o STF reconhece que, ao se argumentar pela usucapião, a parte ré pode afastar a pretensão do autor que busca a restituição ou reintegração da posse, com base na alegação de que a posse prolongada e mansa já se consolidou como direito de propriedade.

Entretanto, é fundamental destacar que o acolhimento da tese de exceção de usucapião não importa na aquisição automática do domínio, sendo necessária a propositura de ação própria. Assim, por exemplo, se acolhida a alegação de usucapião como matéria de defesa, haverá a consequente improcedência da ação reivindicatória, mas o réu não possuirá título hábil para o registro da propriedade em seu nome perante o Cartório de Registro de Imóveis. Nesse caso, o réu deverá, por meio de ação própria de usucapião, obter o reconhecimento judicial que declara a aquisição da propriedade.

Esse entendimento foi consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 139.126/PE, no qual ficou estabelecido que, embora seja possível a arguição da usucapião como matéria de defesa, ao acolher tal alegação o magistrado não pode declarar a aquisição do domínio. Em vez disso, deve

⁵² TAPAI, Marcelo de A. **Direito Imobiliário**, 1ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 96

⁵³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula 237. "A usucapião pode ser invocada como matéria de defesa." Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=4155>. Acesso em: 28/08/2025.

julgar improcedente o pedido de reivindicação, sem que haja o reconhecimento automático e imediato da propriedade.⁵⁴

Em síntese, a usucapião como matéria de defesa é uma estratégia legítima e válida em ações possessórias e reivindicatórias, mas a efetiva aquisição da propriedade dependerá sempre de uma ação judicial autônoma, com todos os requisitos legais para o seu reconhecimento formal e o registro no cartório competente.

7 APLICAÇÃO DA USUCAPIÃO À REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A usucapião, embora regulada pela legislação, apresenta diversas particularidades quando aplicada a contextos específicos. Situações como loteamentos irregulares, sobreposição de registros, ausência de matrícula ou existência de ônus reais exigem análise cuidadosa e soluções jurídicas adequadas. Neste capítulo, serão abordadas algumas das principais hipóteses em que a usucapião enfrenta obstáculos práticos e jurídicos, exigindo interpretação sistemática da legislação e, por vezes, construção jurisprudencial.

7.1 Usucapião em loteamentos irregulares

A possibilidade de reconhecimento da usucapião em loteamentos irregulares suscita relevantes controvérsias jurídicas e práticas, em especial pela ausência de matrícula individualizada do imóvel usucapiendo, inexistência do registro do parcelamento do solo e da desconformidade com as exigências legais de regularização fundiária. A princípio, admitir a usucapião em tais áreas poderia parecer incompatível com o interesse público, uma vez que essas ocupações, muitas vezes clandestinas, não atendem à função socioambiental da propriedade nem respeitam o planejamento e ordenamento urbano estabelecido pelo Poder Público.

⁵⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 139.126/PE. Relator: Min. Carlos Alberto Menezes Direito. Terceira Turma, julgado em 4 ago. 1998. Publicado no DJ de 21 set. 1998, p. 158.

Diante disso, a possibilidade de aquisição da propriedade por usucapião nessas hipóteses poderia ser interpretada como uma forma de legitimar a desordem urbana e usurpar a competência administrativa constitucionalmente atribuída aos entes federativos para regular o uso do solo urbano.

Não obstante essas objeções, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento de que a irregularidade técnica ou jurídica do loteamento não impede o reconhecimento da usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais para a aquisição originária da propriedade. No julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1.818.564/DF (Tema 1.025), a Segunda Seção do STJ reconheceu a possibilidade de aquisição por usucapião de imóveis particulares em loteamentos irregulares, especialmente em áreas já consolidadas, como o Setor Tradicional de Planaltina/DF.⁵⁵

A tese jurídica fixada pelo STJ é a seguinte: "É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística".⁵⁶

O Recurso Especial acima referido foi interposto contra julgamento de mérito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR), tendo em vista a existência de centenas de ações de usucapião ajuizadas por moradores do Setor Tradicional de Planaltina, que não estavam recebendo interpretação uniforme pela Justiça do Distrito Federal.

A corte distinguiu três dimensões da regularização fundiária — urbanística, jurídica e registrária — e deixou claro que o reconhecimento do direito à usucapião (dimensão jurídica) não se confunde com o registro imobiliário (dimensão registrária) ou com a aprovação do loteamento (dimensão urbanística). Segundo o Relator, Ministro Moura Ribeiro: "(...) *a possibilidade de registro constitui um atributo, é dizer um efeito da sentença declaratória de usucapião, não uma condição para o*

⁵⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.818.564 – DF. Rel. Min. Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado 09 jun 2021 sob o rito dos recursos repetitivos. DJE 03/08/2021.

⁵⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.818.564 – DF. Rel. Min. Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado 09 jun 2021 sob o rito dos recursos repetitivos. DJE 03/08/2021.

reconhecimento do direito material de propriedade ou para o exercício do direito subjetivo de ação” (grifo no original).⁵⁷

Na sequência o acórdão prevê que os arts. 1.238, parágrafo único, e 1.241 do CC/02, não poderiam impedir a usucapião de imóvel insuscetível de registro porque estariam contrariando outros preceitos normativos, inclusive a Constituição Federal, que fixam a posse *ad usucapionem* e o decurso do tempo como os únicos requisitos genéricos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.⁵⁸

Esse posicionamento também encontra consonância em tribunais estaduais, como o TJSP, que reforçando que a irregularidade do parcelamento não obsta o reconhecimento da usucapião, por se tratar de forma originária de aquisição da propriedade e não depender do registro prévio do imóvel.⁵⁹

A tese fixada pelo STJ no Tema 1025, além de fortalecer a segurança jurídica dos possuidores em loteamentos irregulares, representou importante avanço para a função social da propriedade e para políticas de regularização fundiária ao assegurar que o reconhecimento judicial da usucapião seja efetuado mesmo em face da ausência de matrícula individualizada e do registro do parcelamento do solo.

O Relator destacou, porém, que a usucapião não promoverá a regularização de loteamento clandestino:

“(...) o loteamento não se tornará regular pelo simples fato de a propriedade dos bens imóveis que o integram ter sido declarada judicialmente”. Uma coisa, repita-se, é o direito de propriedade, outra coisa, distinta, é a utilização que se faz da propriedade”.⁶⁰

⁵⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.818.564 – DF. Rel. Min. Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado 09 jun 2021 sob o rito dos recursos repetitivos. DJE 03/08/2021.

⁵⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.818.564 – DF. Rel. Min. Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado 09 jun 2021 sob o rito dos recursos repetitivos. DJE 03/08/2021.

⁵⁹ TJSP, Apelação Cível nº 1002426-20.2016.8.26.0450, Rel. Des. MATHIAS COLTRO, 5ª Câmara de Direito Privado, Dje 6/12/2019.

⁶⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.818.564 – DF. Rel. Min. Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado em: 09 jun 2021, sob o rito dos recursos repetitivos. Diário da Justiça Eletrônico, 3 ago. 2021.

Acrescentou, ainda, que o reconhecimento da usucapião não inviabiliza a adoção de políticas públicas de desenvolvimento urbano, mas, ao contrário, “(...) o acertamento da propriedade do bem imóvel pela declaração da usucapião pode ser o primeiro passo para o restabelecimento da ordem urbanística”.⁶¹

A usucapião, além de um instrumento jurídico para a aquisição da propriedade, possui significativa relevância urbanística, especialmente em áreas de ocupação consolidada, loteamentos irregulares ou contextos de vulnerabilidade social. Sua função extrapola a esfera individual e contribui para o ordenamento territorial ao permitir que situações de fato, muitas vezes informais e precárias, sejam incorporadas ao sistema jurídico formal, abrindo caminho para a atuação estatal no oferecimento de serviços públicos essenciais, infraestrutura e planejamento urbano, incluindo o acesso a recursos básicos como água, energia elétrica e saneamento, a cobrança de tributos como o IPTU, bem como a inclusão dessas áreas em planos de urbanização e desenvolvimento.

Sob a perspectiva registrária, a usucapião supera entraves relacionados à ausência de matrícula individualizada, registros imperfeitos ou inexistência de cadeia dominial, ao operar como modo originário de aquisição da propriedade. Assim, dissocia-se da titularidade anterior, permitindo a abertura de matrícula e a inserção do imóvel na ordem registral. A jurisprudência do STJ, consolidada pelo Tema 1025⁶², reafirma esse entendimento ao admitir a usucapião mesmo em hipóteses de desconformidade registrária, desde que preenchidos os requisitos legais da posse *ad usucapionem*.

⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.818.564 – DF. Rel. Min. Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado em: 09 jun 2021, sob o rito dos recursos repetitivos. Diário da Justiça Eletrônico, 3 ago. 2021.

⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema 1025 – Recurso repetitivo. Cabimento de ação de usucapião tendo por objeto imóvel particular desprovido de registro, situado no Setor Tradicional de Planaltina-DF e inserido em loteamento que, embora consolidado há décadas, não foi autorizado nem regularizado pela Administração do Distrito Federal. Rel. Min. Moura Ribeiro. Julgado em 09 jun. 2021. Publicado em 03 ago. 2021.

7.2 Usucapião de fração ideal em condomínio tradicional *pro indiviso*

No âmbito do condomínio tradicional, quando duas ou mais pessoas adquirem em conjunto um determinado imóvel, os coproprietários detêm a titularidade sobre a integralidade da coisa comum e exercem a posse em conjunto, prevalecendo a regra geral da natureza *pro indiviso*.

Porém, na seara fática, pode-se observar uma situação de posse *pro diviso*, onde algum ou alguns titulares exercem a posse exclusiva sobre uma fração ideal localizada no imóvel - ou até mesmo sobre sua totalidade - com *animus domini*.

Por exemplo, um imóvel com três coproprietários, sendo que um deles cerca uma fração do imóvel com frente para a via de acesso e sobre esta parte determinada de uma área maior exerce a posse exclusiva. Nesse caso, há possibilidade do condômino, diante do exercício exclusivo da posse sobre parte do todo, cumprido o lapso temporal e demais requisitos da usucapião, ter a seu favor declarada a prescrição aquisitiva de fração ideal.⁶³

De acordo com Paulo Lôbo, é possível a usucapião entre condôminos, desde que a posse seja exclusiva sobre o bem e sem oposição dos demais. Lôbo explica que a posse exclusiva, iniciada comprovadamente por um condômino e mantida até completar o tempo necessário, pode levar à usucapião, mesmo que os outros condôminos aleguem a indivisão.⁶⁴

Tal exclusividade, segundo Paulo Lôbo, se configura quando ele passa a administrar o bem sem prestar contas aos demais e sem que haja oposição por parte destes. Trata-se, nesse caso, da modalidade de usucapião extraordinária, que independe de boa-fé e se concretiza com a posse contínua por quinze anos.⁶⁵

⁶³ CASTRO, Rafael Spínola; GONÇALVES, Jéssica. Hipótese de usucapião de fração ideal em condomínio "pro indiviso". *Migalhas*, 29 nov. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/377722/hipotese-de-usucapiao-de-fracao-ideal-em-condominio-pro-indiviso>. Acesso em: 10 jul. 2025.

⁶⁴ LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Coisas**, 10 ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025, p. 140.

⁶⁵ LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Coisas**, 10 ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025, p. 140.

Esse mesmo raciocínio se aplica ao herdeiro que, após a abertura da sucessão, embora seja condômino dos bens integrantes do espólio (art. 1.791, parágrafo único, do Código Civil)⁶⁶, mantém a posse exclusiva sobre um dos bens, possibilitando que em seu favor tenha declarada a titularidade por prescrição aquisitiva.⁶⁷

Alinhando-se a esse entendimento doutrinário, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de usucapião entre condôminos⁶⁸. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o herdeiro tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que tenha exercido a posse exclusiva com efetivo *animus domini* pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários.⁶⁹

Dessa forma, verifica-se que, embora o condomínio tradicional parta do princípio da indivisão da coisa comum, a realidade prática pode configurar situações de posse exclusiva aptas a ensejar a usucapião por um dos condôminos. Desde que estejam presentes os elementos caracterizadores da posse com *animus domini*, de forma contínua, exclusiva e sem oposição, pelo prazo legalmente exigido, é possível a aquisição da propriedade por usucapião, inclusive contra os demais condôminos ou herdeiros. Esse entendimento doutrinário e jurisprudencial revela-se essencial para assegurar a regularização de situações consolidadas no tempo e que refletem a verdadeira titularidade do bem.

7.3 Usucapião do direito real de laje

A usucapião do direito real de laje, previsto no artigo 1.510-A do Código Civil, configura uma relevante modalidade de regularização fundiária, especialmente adaptada às realidades urbanas marcadas pela informalidade e pela verticalização popular das edificações. Trata-se de mecanismo jurídico que permite o reconhecimento da aquisição originária da propriedade, limitada à fração superior ou

⁶⁶ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm

⁶⁷ LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Coisas**, 10 ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025, p. 140.

⁶⁸ BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. AgInt no REsp 1.840.023 - MG, Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. Julgado em: 10 maio 2021. Diário da Justiça Eletrônico 13 maio 2021.

⁶⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 668.131– PR. Rel. Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Julgado em: 19 ago 2010. Diário da Justiça Eletrônico, 14 set. 2010.

inferior de uma edificação, que fica dissociada da propriedade do terreno ou da construção-base.

Conforme Loureiro, embora a ideia de laje inferior possa causar estranheza, o legislador previu essa possibilidade de forma expressa com vistas à regularização de construções realizadas sob edificações preexistentes⁷⁰.

Ainda de acordo com Loureiro, a aquisição do direito real de laje por usucapião abrange diversas modalidades: ordinária, extraordinária, especial urbana ou mesmo entre ex-cônjuges ou companheiros, sendo apenas incompatível com as formas rural e coletiva. Para o autor, tendo em vista que a usucapião pode ter por objeto a propriedade ou outros direitos reais passíveis de posse, "nada impede que o titular de posse prolongada e qualificada sobre a construção erigida sobre ou sob laje alheia possa requerer a usucapião somente da unidade que ocupa", sem que isso implique usucapião do terreno ou da construção-base. Arremata que pode a usucapião ser requerida usando prazo de posse anterior à Lei nº 13.465/2017, e no que se refere ao rito, pode ser tanto pela usucapião judicial como extrajudicial, sempre com a concordância ou citação dos titulares do domínio, de direitos reais, inclusive de lajes em graus diversos, possuidores, confrontantes e Fazendas Públicas.⁷¹

A jurisprudência também tem acolhido esse entendimento. Em especial, destaca-se o julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo na Apelação Cível nº 1005365-70.2014.8.26.0020, que reconheceu a viabilidade da usucapião do direito real de laje, mesmo na *ausência de condomínio formal ou de regularização da construção-base*. No caso, o tribunal anulou sentença de extinção do feito sem resolução de mérito e determinou o prosseguimento da ação de usucapião, reconhecendo que a falta de matrícula da construção-base não impede o descerramento de matrícula própria da unidade sobreposta, "levando-se em conta a natureza originária da aquisição", com descrição da nova unidade e mera menção ao

⁷⁰ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.510-A. In: PELUSO, Cezar (Coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002.19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1.509.

⁷¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.510-A. In: PELUSO, Cezar (Coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002.19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1.510.

terreno onde está erigida. A ementa do julgado sintetiza a relevância do tema, conforme abaixo transcrita⁷²:

Apelação Cível. Ação de usucapião constitucional urbana – Direito real de laje – Sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil – Recurso de apelação interposto pelos autores – Possibilidade de reconhecimento da usucapião do direito real de laje, em qualquer de suas modalidades, inclusive a extrajudicial, desde que comprovado o preenchimento dos requisitos da prescrição aquisitiva – Construção-base que não está regularizada, tampouco havendo no local condomínio regularmente constituído – Irrelevância – Distinção entre laje e condomínio – Possibilidade de declaração da usucapião e descerramento da matrícula, em caráter excepcional, levando-se em conta a natureza originária da aquisição, com descrição da nova unidade e mera menção ao terreno onde está erigida – Recurso dos autores provido para anular a sentença, com retorno dos autos à origem para que haja o regular prosseguimento do feito. Dá-se provimento ao recurso para o fim de anular a sentença.

Essa orientação encontra eco no Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, que assim dispõe: “O direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião”. A justificativa do enunciado reforça que a laje, enquanto direito real autônomo, pode ser adquirida por qualquer forma de prescrição aquisitiva compatível, desde que preenchidos os requisitos legais estabelecidos nos artigos 1.238 e seguintes do Código Civil.⁷³

Com relação aos bens públicos, embora seja vedada a usucapião (arts. 183 e 191 da Constituição Federal e art. 102 do Código Civil), Loureiro defende a viabilidade da usucapião da laje edificada sobre imóvel público, pois não afeta a construção-base ou o terreno público.⁷⁴

⁷² SÃO PAULO, Tribunal de Justiça, Apelação Cível nº 1005365-70.2014.8.26.0020, Rel. Des. Christine Santini, 1ª Câmara de Direito Privado, Foro Central Cível – 1ª Vara de Registros Públicos. Julgado em: 06 jul. 2020.

⁷³ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 627**. O direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião. VIII Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, 2018. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1210> Acesso em: 02 set. 2025.

⁷⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.510-A. In: PELUSO, Cezar (Coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002. 19 ed. Barueri: Manole, 2025. p. 1.510.

8 CONCLUSÃO

O processo de usucapião é uma relevante ferramenta jurídica para regularizar a propriedade de bens imóveis, especialmente nos contextos em que a formalização do registro de domínio é dificultada por questões práticas ou legais.

A petição inicial é o ponto de partida, devendo ser bem fundamentada e acompanhada de documentos e provas que comprovem os requisitos legais, como a posse mansa e pacífica, o tempo de posse, o *animus domini* (intenção de ser dono), entre outros. Além disso, a jurisprudência tem se mostrado flexível ao admitir a usucapião mesmo em situações onde o imóvel está em loteamentos irregulares ou não foi registrado corretamente, desde que os requisitos legais sejam cumpridos. Isso, sem dúvida, tem grande impacto na regularização fundiária e no acesso à propriedade para aquelas pessoas que, muitas vezes, ocupam terrenos sem a devida formalização, mas que já atendem às condições previstas na legislação para a aquisição da propriedade pela forma originária.

Particularmente, a usucapião em loteamentos irregulares, em frações ideais em condomínios tradicionais e do direito real de laje destacam-se como áreas de significativa evolução jurisprudencial. No primeiro caso, a jurisprudência tem permitido que moradores de áreas irregulares adquiram a propriedade, sem que isso signifique a regularização automática do loteamento. Já no segundo caso, a possibilidade de um condômino usucapir sua fração exclusiva é uma maneira de reconhecer a realidade de posse, superando as limitações da indivisão da propriedade em condomínios. Por fim, a usucapião do direito real de laje tem se consolidado como mecanismo de conferir a propriedade de construções feitas acima ou abaixo de uma edificação sem afetar a construção-base ou o terreno. Essa evolução normativa e jurisprudencial reforça a função social da propriedade e assegura segurança jurídica aos possuidores que exercem a posse com *animus domini*, demonstrando a flexibilidade e a adaptação do instituto da usucapião às complexas dinâmicas urbanas contemporâneas.

Portanto, a usucapião não só garante o direito de propriedade a quem preenche os requisitos legais, mas também contribui para o ordenamento urbano e fundiário ao integrar situações de fato à ordem jurídica formal.

REFERÊNCIAS

BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Comentários aos arts. 1.238 e 1.242. In: PELUSO, Cezar (Coord). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002.19. ed. Barueri: Manole, 2025.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2015.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 20 junho 2025.

BRASIL. Código de Processo Civil (2015). Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 152, n. 52, p. 1-36, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm Acesso em: 20 junho 2025.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 627**. O direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião. VIII Jornada de Direito Civil. Brasília, DF, 2018. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1210> Acesso em: 02 set. 2025

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 20 jun. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 28 ago. 2025.

BRASIL, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso em: 20 junho 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 28 ago. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 10.385/PR, 3ª Turma. Diário da Justiça da União 14 jun. 1999. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/421136> Acesso em: 23 jun. 2025

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 139.126/PE. Relator: Min. Carlos Alberto Menezes Direito. Terceira Turma, julgado em 4 ago. 1998. Publicado no DJ de 21 set. 1998, p. 158. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=199700468119&dt_publicacao=21/09/1998 Acesso em: 28 ago. 2025

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1868803/PR. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze. Julgado 25 out. 2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202101000853&dt_publicacao=28/10/2021 Acesso em: 23 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, REsp. 1.584.447-MS, Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, julgado em 09 mar. 2021. Diário da Justiça Eletrônico, 12 mar. 2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201402799534&dt_publicacao=12/03/2021 Acesso em: 23 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.720.288 - RS. Rel. Min. Nancy Andrighi. 3ª Turma, julgado em 26 maio 2020. Diário da Justiça Eletrônico, 29 maio 2020. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201800148523&dt_publicacao=29/05/2020 Acesso em: 23 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.818.564 – DF. Rel. Min. Moura Ribeiro. 2ª Seção. Julgado 09 jun 2021 sob o rito dos recursos repetitivos. DJE 03/08/2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201901635267&dt_publicacao=03/08/2021 Acesso em: 23 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.909.276 - RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3º Turma. Julgado 27 set. 2022, DJe de 30/9/2022. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903006937&dt_publicacao=30/09/2022 Acesso em: 28 ago. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema 1025 – Recurso repetitivo. Cabimento de ação de usucapião tendo por objeto imóvel particular desprovido de registro, situado no Setor Tradicional de Planaltina-DF e inserido em loteamento que, embora consolidado há décadas, não foi autorizado nem regularizado pela Administração do Distrito Federal. Relator: Moura Ribeiro. Julgado em 09 jun. 2021. Acórdão publicado em 03 ago. 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1025&cod_tema_final=1025 Acesso em: 28 jul. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula 237. "A usucapião pode ser invocada como matéria de defesa." Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=4155>. Acesso em: 28/08/2025.

CASTRO, Rafael Spínola; GONÇALVES, Jéssica. Hipótese de usucapião de fração ideal em condomínio “pro indiviso”. *Migalhas*, 29 nov. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/377722/hipotese-de-usucapiao-de-fracao-ideal-em-condominio-pro-indiviso>. Acesso em: 10 jul. 2025.

CORREIA, Rodrigo Rodrigues. **Usucapião como meio de fraude à disciplina do parcelamento do solo**, Dissertação (Mestrado em Direito), Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, p. 198. 2020. https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-04052021-143634/publico/5699336_Dissertacao_Original.pdf Acesso em: 16 jun. 2025

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 20. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025.

JÚNIOR, Gediel Claudino de A. **Prática No Processo Civil**, 27 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024.

JÚNIOR, Humberto T. **Curso de Direito Processual Civil**. Vol. II. 58. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Coisas**, 10 ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2025.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.510-A. In: PELUSO, Cezar (Coord.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 01.10.2002**. 19 ed. Barueri: Manole, 2025.

MARCATO, Antonio C. **Código de Processo Civil Interpretado**, 1ª ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022.

NETO, José Manuel de Arruda A.; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. **Lei de Registros Públicos Comentada**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Usucapião: instruções para petição inicial**. Texto: Juiz Josué Modesto Passos. São Paulo: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 2014. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/pdf/LivroUsucapiaoLeitura.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça, Apelação Cível nº 1002426-20.2016.8.26.0450, Rel. Des. MATHIAS COLTRO, 5ª Câmara de Direito Privado, Dje 6/12/2019. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=13155180&cdForo=0> Acesso em: 23 jun. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1005365-70.2014.8.26.0020, Relatora Desembargadora Christine Santini, 1ª Câmara de Direito Privado, Foro Central Cível, 1ª Vara de Registros Públicos. Julgado em 06 jul. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?cdAcordao=13721395&cdForo=0> Acesso em: 18 ago. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1023149-20.2020.8.26.0224, Rel. Des. Rodolfo Pellizari, 5ª Câmara de Direito Privado, Foro de Guarulhos – 3ª Vara Cível. Julgado em: 30 jul 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14871347&cdForo=0>. Acesso em: 18 ago. 2025.

TAPAI, Marcelo de A. **Direito Imobiliário**, 1ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**, 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. 25. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2025.