

Caseiro administra sítio da família por 15 anos, gasta R\$ 130 mil em benfeitorias e cria gado no local, mas quando pede o usucapião descobre que o consentimento dos parentes derruba o animus domini exigido por lei

Category: BRASIL,GERAL

escrito por Maria Luiza | 15 de julho de 2026



Em todo o Brasil, caseiros e parentes zelam por propriedades rurais durante décadas, investem dinheiro próprio em melhorias e criam rebanho como se fossem donos. Quando tentam formalizar a posse, descobrem que a permissão dos parentes é justamente o que os impede de usucapir

Durante 15 anos, um homem administra o sítio que pertence à família. Cerca o terreno, reforma a sede, constrói curral, planta pasto e cria gado com recursos próprios. O investimento ultrapassa R\$ 130 mil. Quando decide regularizar a situação e entra com pedido de usucapião, a Justiça nega. O motivo surpreende: como os parentes autorizaram sua permanência, a posse exercida é considerada mera tolerância. Sem o chamado

ânimo de dono, todo o tempo vivido no imóvel não conta para a aquisição da propriedade.

Por que quem cuida com permissão não é considerado possuidor?

Porque a lei diferencia posse de detenção. O artigo 1.198 do Código Civil classifica como detentor quem conserva a posse de um bem em nome de outra pessoa e segue suas orientações. Caseiros, administradores de fazenda e zeladores se enquadram nessa categoria. Mesmo que vivam na propriedade por décadas, eles ocupam o imóvel a serviço do dono, não como donos.

O artigo 1.208 do mesmo código reforça essa barreira. Ele determina que atos de mera permissão ou tolerância não geram posse válida para fins de usucapião. Quando a família autoriza o parente a morar e cuidar do sítio, esse consentimento, por mais informal que pareça, configura um comodato verbal. E quem ocupa um imóvel emprestado, por definição, reconhece que o bem pertence a outra pessoa.

O que é ânimo de dono e por que ele decide tudo no usucapião?

O ânimo de dono é o elemento que separa quem possui de quem apenas detém. Na linguagem jurídica, chama-se *animus domini*: a intenção real de tratar o imóvel como propriedade sua, sem subordinação à vontade de ninguém. Quem age com essa intenção paga impostos por conta própria, impede o acesso de terceiros, realiza benfeitorias significativas e não pede autorização a ninguém para tomar decisões sobre o bem.

O caseiro do sítio investiu R\$ 130 mil, cercou a área, criou gado e reformou a sede. Sob qualquer perspectiva prática, ele se comportou como proprietário. O problema é que a origem da ocupação contamina toda a relação jurídica. Como entrou no imóvel com a concordância dos familiares, a posse nasceu

subordinada. Os tribunais entendem que, nesse cenário, o tempo de permanência é irrelevante.

A diferença entre posse com intenção de dono e mera detenção tolerada aparece de forma clara em três situações recorrentes no campo e nas cidades. Cada uma delas produz consequências jurídicas completamente distintas.

□ Posse, detenção e tolerância: quando o tempo conta e quando não conta

□

Posse com ânimo de dono

Ocupante entra no imóvel sem autorização ou contrato, age como proprietário, paga tributos e não reconhece domínio alheio. O tempo corre a favor da usucapião.

△□

Detenção por comodato verbal

Parente ou conhecido recebe permissão para morar no local. Mesmo que invista em melhorias, a autorização do dono elimina a intenção de dono exigida por lei.

□

Caseiro ou administrador

Ocupa o imóvel a serviço do proprietário. É considerado fâmulos da posse (art. 1.198 do Código Civil). Não possui em nome próprio, logo jamais usucape nessa condição.

As benfeitorias realizadas pelo caseiro geram algum direito?

Geram, sim, embora não garantam a propriedade. O possuidor ou detentor de boa-fé que realiza melhorias úteis ou necessárias no imóvel tem direito a ser indenizado, conforme os artigos 1.219 e 1.220 do Código Civil. As benfeitorias úteis aumentam

o valor do bem, como a construção de cercas, currais e reformas na sede. As necessárias conservam a estrutura e evitam a deterioração.

Os R\$ 130 mil investidos pelo caseiro do sítio não se perdem automaticamente. Ele pode pleitear o ressarcimento em ação própria, desde que comprove os gastos com notas fiscais, recibos e registros fotográficos. O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) publicou decisão recente do TJMS confirmando que a posse por tolerância familiar impede a usucapião, mas não elimina o direito à compensação pelas melhorias realizadas de boa-fé.

Cuidar de um sítio da família por anos garante alguma segurança jurídica?

A história do caseiro que investiu R\$ 130 mil em 15 anos de dedicação revela uma armadilha silenciosa do direito brasileiro: quanto mais forte o vínculo familiar, mais fácil a Justiça presumir que houve simples tolerância. Quem administra uma propriedade rural de parentes precisa formalizar a relação por escrito, registrar cada investimento e, se a intenção for se tornar proprietário, romper de forma clara e documentada com a condição de mero ocupante autorizado.

Se você cuida de um imóvel da família e pensa em regularizá-lo no futuro, procure orientação jurídica agora. Um contrato simples hoje pode evitar a perda de anos de trabalho e dinheiro amanhã.

Fonte: Super Rádio Tupi e Publicado Por: Jornal Folha do Progresso 15/07/2026/07:23:35

O formato de distribuição de notícias do [Jornal Folha do Progresso](#) pelo celular mudou. A partir de agora, as notícias chegarão diretamente pelo formato Comunidades, ou pelo canal uma das inovações lançadas pelo WhatsApp. Não é preciso ser assinante para receber o serviço. Assim, o internauta pode

ter, na palma da mão, matérias verificadas e com credibilidade. Para passar a [receber as notícias](#) do Jornal Folha do Progresso, clique nos links abaixo siga nossas redes sociais:

- [Clique aqui e nos siga no X](#)
- [Clica aqui e siga nosso Instagram](#)
- [Clique aqui e siga nossa página no Facebook](#)
- [Clique aqui e acesse o nosso canal no WhatsApp](#)
- [Clique aqui e acesse a comunidade do Jornal Folha do Progresso](#)

Apenas os administradores do grupo poderão mandar mensagens e saber quem são os integrantes da comunidade. Dessa forma, evitamos qualquer tipo de interação indevida. Sugestão de pauta enviar no e-mail: folhadoprogresso.jornal@gmail.com.

Envie vídeos, fotos e sugestões de pauta para a redação do JFP (JORNAL FOLHA DO PROGRESSO) Telefones: WhatsApp [\(93\) 98404 6835](#)– (93) 98117 7649.

“Informação publicada é informação pública. Porém, para chegar até você, um grupo de pessoas trabalhou para isso. Seja ético. Copiou? Informe a fonte.”

Publicado por Jornal Folha do Progresso, Fone para contato 93 981177649 (Tim) WhatsApp: [-93- 984046835](#) (Claro)
- Site: www.folhadoprogresso.com.br e-mail: folhadoprogresso.jornal@gmail.com/ou e-mail: adeciopiran.blog@gmail.com

[Cassinos no exterior: mudanças positivas e lições para o Brasil](#)