



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO PROCESSUAL CIVIL

JOSÉ GONÇALVES ROLIM

USUCAPIÃO: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

SOUSA - PB
2006

JOSÉ GONÇALVES ROLIM

USUCAPIÃO: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Direito Processual Civil, do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Direito Processual Civil.

Orientador: Professor Me. Joaquim Cavalcante de Alencar.

SOUSA - PB
2006

JOSÉ GONÇALVES ROLIM

USUCAPIÃO: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

BANCA EXAMINADORA

Prof^o. Ms. Joaquim Cavalcante de Alencar.

Prof^o. Ms.

Prof^o. Ms.

Dedico

Em especial aos meus filhos: Judah
Bem-Hur de O. Rolim, Jedah Breno de
O. Rolim e Jade Bianca de O. Rolim.

À minha esposa Maria Rigorete de O.
Rolim, por muito ter compreendido e me
ajudado nas horas mais difíceis.

RESUMO

O objetivo principal desse trabalho monográfico foi abordar de forma célere um assunto ainda pouco explorado mais de fácil aprendizagem, como é o caso da usucapião. Eis que, embora há muito capitulado dentro da Constituição Federal, do atual Código Civil – bem como do antigo – tenha seu procedimento alinhado no Código de processo Civil e em leis esparsas, a sociedade ainda não acordou, por assim dizer, para a importância social desse instituto. O direito de propriedade ainda é um direito que mexe com a natureza intrínseca do homem de ser possuidor, dono da *res* e respeitadas opiniões em contrário, este pouco mudou ao longo dos anos. O homem ainda quer e precisa sentir possuidor, dono para completar-se. Assim sendo e no caso específico do direito de propriedade - e mormente na hipótese do artigo 1.228 e seus parágrafos - sinaliza a norma para a sensibilidade do advogado, do promotor e dos representantes estatais, mas, principalmente, do juiz. A ele, a norma dirige um apelo contundente: examinar cada caso com um olho na lei e outro na situação social e humana. Sejam juízes de direito, de fato e primordialmente, do fato. Por tudo isso, afirma-se, sem medo de aparentar excessiva utopia, que a lei civil humanizou-se em matéria de direitos reais, criando vínculos de interesse que, outrora, primavam pela frieza puramente patrimonial. Resta aguardar que a ousadia normativa seja reproduzida pelo Judiciário.

Palavras-chave: Usucapião. Constituição Federal. Sociedade. Sensibilidade. Importância social.

ABSTRACT

The main objective of this monographic work was to approach of form fast a subject still little explored more than easy learning, as it is the case of the processory title. Here it is that, even so it has very defined by the criminal code inside of the Federal Constitution, of the current Civil Code - as well as of the old one - has its procedure lined up in the Code of civil action and laws spreads, the society still did not wake up, for thus saying, for the social importance of this institute. The property right still is a right that it moves with the intrinsic nature of the man of being possessing, owner of res and respected opinions in the opposite, this little moved to the long one of the years. The man still wants and needs to feel possessor, owner to complete itself. Thus being and in the specific case of the property right - and mainly in the hypothesis of the article 1,228 and its paragraphs - the norm for the sensitivity of the lawyer, the promoter and the state representatives signals, but, mainly, of the judge. It, the norm to direct one I appeal forceful: to examine each case with an eye in the law and another one in the social situation and human being. They are judges of right, of fact and primordially, of the fact. For everything this, is affirmed, without fear to make look like extreme utopia, that the civil law was in substance of rights in rem, creating bonds of interest that, long ago, to primar for the purely patrimonial cold. It remains to wait that the normative bold is reproduced by the Judiciary one.

Word-key: Processory title. Federal constitution. Society. Sensitivity. Social importance.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	09
CAPÍTULO I	11
1.1 Origem histórica	11
1.2 Contextualização histórica á luz do Código Civil de 1916	12
1.3 Conceito da usucapião	17
CAPÍTULO II	18
2.1 Requisitos genéricos da usucapião	18
2.2 Requisitos processuais da usucapião	21
2.3- Usucapião Coletivo – Estatuto da Cidade	23
CAPÍTULO III – MODALIDADES, REQUISITOS E PRAZOS DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS NO CÓDIGO CIVIL.	24
3.1 Usucapião Extraordinário Geral	24
3.2 - Usucapião Extraordinário privilegiado no tempo	25
3.3 - Usucapião Rural	26
3.4 Usucapião Urbano	28
3.5 Usucapião Ordinário Geral	29
3.6- Usucapião Ordinário Privilegiado no tempo	30
CONCLUSÃO	31
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA	32

INTRODUÇÃO

Ao disciplinar as relações pessoais, muitas vezes o direito interfere no direito alheio, de forma bastante direta. Dentre uma destas situações, juridicamente relevantes, podemos mencionar a posse mantida por uma pessoa que se utiliza coisas das quais não tem a propriedade.

E foi por esta razão que decidimos pelo acolhimento da matéria em nesse trabalho e ainda por entendermos que se trata de um tema relevante e pouco estudado, porém, que merece amplo conhecimento para que não se incorra em erros ou vícios que possam atrapalhar ou prejudicar aquele que pede ao Estado a tutela jurisdicional sobre determinado bem.

O usucapião é um dos modos de aquisição da propriedade em nosso ordenamento jurídico. Permite-se assim, que o possuidor contínuo, possa adquirir a propriedade após um certo lapso de tempo, cumpridas determinadas exigências legais.

A expressão usucapião deriva do latim *usucapio*, de *usucapere*, ou seja, tomar (*capere*) ou adquirir algo pelo uso. Pode ser usado no gênero masculino como o Código Civil de 1916 o fez, ou no gênero feminino, como o atual Código Civil.

Nós, nesse trabalho, preferimos utilizar o termo em estudo, no masculino por entendemos que, embora o atual código tenha sido fiel à origem latina do termo, assim ele o é conhecido popularmente: o usucapião.

Vale salientar que, a lei nº. 6.969 de 10.12.81 mandar dizer “A Usucapião”, muito embora o uso popular tenha consagrado a matéria apenas no vernáculo masculino, tem-se assim, que está autorizada as duas formas de vernáculo.

CAPÍTULO I

1.1 Origem histórica

Etimologicamente a definição desse instituto é: *capio* significa "tomar" e *usu* quer dizer "pelo uso", sendo que "tomar pelo uso", exigia um complemento temporal. A primeira manifestação da usucapião, segundo diversos autores, caracterizou-se por uma posse prolongada durante o tempo exigido pela Lei das XII Tábuas. Dois anos para imóveis e um ano para móveis e para as mulheres, pois o *usus* era considerado uma das formas de matrimônio na antiga Roma, sendo que posteriormente, esse prazo foi elevado para dez anos entre presentes e vinte entre ausentes. Correspondia a uma aquisição do *ius civile* destinado somente para o cidadão romano.

Mais tarde, várias leis restringiram o campo de aplicação do usucapião (*capere* = "tomar" e *usu* = "pelo uso") no Direito romano, como, por exemplo, Lei Atínia, que proibia o usucapião de coisas furtadas; a Lei Júlia e Pláucia, que impediam o usucapião para coisas obtidas pela violência e a Lei Scribônia, que vedava o usucapião de servidões prediais.

A princípio, o usucapião era um direito exclusivo dos *quiritēs* (cidadãos romanos eleitores, residentes em Roma), não podendo assim ser invocado por peregrinos. Com o tempo, no entanto, Roma veio a adquirir vastos territórios fora da Itália, povoados por peregrinos. Com esse advento, veio a necessidade de proteção de suas posses por parte destes peregrinos, surgindo assim um edito reconhecendo tal direito apoiado em justo título e boa-fé.

Essa era a época em que a *actio* precedia ao *jus*, pois esse peregrinos deveriam ter um mandado de reivindicação para pedir ao magistrado que ele verificasse se o réu se encontrava nas condições mencionadas. Nessa época ainda não era meio aquisitivo.

Com Justiniano fundiram-se as regras da *longe temporis praescriptio* (o proprietário deveria ter longa posse, não podendo retomá-la sem essa alegação) com as regras do usucapião, sendo estas predominantes sobre aquelas, sem, no entanto, desconsiderá-las.

O Imperador Teodósio introduziu uma nova instituição de caráter extintivo *praescriptio longissimi temporis*: a extensibilidade da prescrição como meio extintivo das ações.

Partindo do mesmo elemento, a ação prolongada do tempo, surgiram em Roma duas instituições jurídicas: uma de caráter geral, destinada a extinguir todas as ações; a outra, modo de aquisição, representada pelo antigo usucapião.

Trata-se de um instituto jurídico antigo, pois conforme mencionado a Lei das XII Tábuas já o regulava : *usus auctoritas fundi biennium ceterarum rerum annuus est usus* . Decorre daí o nome *usucapio*.

Originariamente, este instituto aplicava-se a todas as relações de senhoria, inclusive às do poder do *paterfamilias*. Por isso foi possível o usucapião do poder marital (*manus*), ficando mais tarde restrito somente a propriedade. A Usucapião do direito clássico pressupõe uma coisa suscetível (*res habilis*) do *dominium ex iure Quiritium*. Vez que o usucapião gera propriedade quiritária, natural tal exigência. Conseqüentemente excluem-se desse modo de aquisição *as res extra commercium*, bem como os terrenos provinciais. Excluem-se ainda, desde a Lei das XII Tábuas, as coisas roubadas (*res furtivae*), enquanto não voltarem as mãos de seu legítimo dono. O mesmo ocorria com as coisas cuja posse fora obtida por violência (*res vi possessae*).

1.2 Contextualização histórica á luz do Código Civil de 1916.

Analisando o art. 550 do Código Civil de 1916, percebemos que Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada sob determinadas condições. Tal definição atinha-se, porém, ao conteúdo apenas do artigo retrocitado, que versava sobre usucapião de

imóveis. Portanto, no exame da posse faz-se necessário distinguir a usucapião ordinário da usucapião extraordinário.

O usucapião ordinário no código revogado de 1916 era disciplinado no art. 551 e por tal instituto adquiria o domínio do imóvel “aquele que, por 10 (dez) anos entre presentes ou 15 (quinze) entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestavelmente, com justo título e boa-fé”. Nessa modalidade, deve estar presente juntamente com o a posse contínua o justo título e a boa-fé. Verificamos, portanto, que a posse *ad usucapionem* requer o ânimo de dono. Os atos possessórios devem traduzir exteriorização da propriedade, por parte do usucapiente, não se enquadrando nessa modalidade, por exemplo, o locatário.

O usucapião extraordinário vinha assim descrito no art. 550 do Código Civil de 1916:

Art. 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

No usucapião extraordinário, com se percebe o lapso temporal é muito maior, bastando que ocorra o fato da posse não se investigando o título e a boa-fé. Havendo posse mansa, pacífica e ininterrupta, não que se contestar o direito ao usucapião. Nesse sentido, Venosa (2005, p. 222) colaciona rica jurisprudência corroborando o entendimento de que a lei dispensou o justo título e a boa-fé no usucapião extraordinário por compreender que tal poderia dar margem a uma discussão desnecessária, senão vejamos:

Uaucapião extraordinário. Comprovação dos requisitos. Mutaçao da natureza jurídica da posse originária. Possibilidade. O usucapião extraordinário — Art. 550 CC — Reclama, tão-somente: a) posse mansa e pacífica, ininterrupta, exercida com *animus domini*; b) o decurso do prazo de vinte anos; c) presunção *juris et de jure* de boa-fé e justo título, ‘que não so dispensa a exibição desse documento como também proibe que se demonstre sua inexistência’. E, segundo o ensinamento da melhor doutrina, ‘nada impede que o caráter originário da posse se modifique’, motivo pelo qual o fato de ter havido no início da posse da autora um vínculo locatício, não é embaraço ao reconhecimento de que, a partir de um determinado momento, essa mesma mudou de natureza e assumiu a feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso mesmo, com força *ad usucapionem*. Precedentes. Ação de usucapião procedente. Recurso especial conhecido, com base na letra ‘c’ do permissivo constitucional, e provido (STJ — Acórdão REsp. 154733/DF (199700810194) RE 384705 5-12-2000, 4~ Turma — Rel. Mm. César Asfor Rocha).

Usucapião. A posse '*ad usucapionem*' deve ser ininterrupta e sem oposição, durante o prazo legal, com '*animus domini*', Código Civil, art. 550. Posse entre condôminos. Em virtude da oposição a posse dos autores, iniciada em 1958, os demais condôminos ajuizaram, em 1968, ação anulatória de contrato de compra e venda de ascendente a descendente, por interposta pessoa (CC, art. 1.132), de que resultara, por último, em 1960, a posse dos autores no imóvel. Contestada a demanda, veio a julgar-se procedente, com a anulação do título, em 1973, do que decorria a obrigação de restituir o bem possuído ao espólio, para partilha. Tentaram os autores, a seguir, ação rescisória do acórdão, contestada e julgada improcedente em 1978. Sem devolver o imóvel, aforaram ação de usucapião, no ano seguinte. Não se cuida, na hipótese, de mero reexame de provas, interditado na Súmula 279, mas da qualificação jurídica dos fatos, assim como postos no acórdão. No caso, não cabe considerar, sem oposição, a posse, assim contestada, pelos demais condôminos, durante vinte anos ininterruptos, para os efeitos do art. 550 CC. Não se podem ter, na espécie, como configurados os pressupostos do art. 550, do CC. Ação de usucapião ventilaria improcedente. Recurso extraordinário conhecido, por negativa de vigência do art. 550, do CC, e provido, para restabelecer a decisão de primeira instância, que julgou a ação improcedente (STF — RE 97645, 6-4-84, V Turma — Rel. Néri da Silveira).

Reivindicatória — Lote de terreno incluído em área de maior extensão — Usucapião ordinário invocado — Requisitos preenchidos — Posse mais de 15 anos, fundada em título justo e boa-fé — Recurso não provido. Para fins de usucapião ordinário, por justo título se entende o ato jurídico cujo fim, abstratamente considerado, é habilitar alguém a adquirir a propriedade de uma coisa. Nessa conceituação se enquadra a posse adquirida em função de negócio de compromisso de compra e venda. Transcorrido prazo superior a 15 anos a posse mansa e pacífica sem solução de continuidade, fundada em justo título e boa-fé, está-se diante de posse *ad usucapionem* que embaraça a reivindicação pretendida pelo *dominus*. A aptidão dessa posse para a aquisição do domínio não se desqualifica pelo fato de ter sido o imóvel em determinado período utilizado como moradia, e em outro para fins comerciais — Todos são meios exuberantes da exteriorização do domínio, compatíveis com a aptidão econômica da coisa (TJSP — Ap. Cível 7.192-4, 3-3-98, Câmara de Direito Privado — Rel. Ruyter Oliva).

Portanto, posse precisa ser contínua e incontestada e esta é a que durante o período não sofreu nenhuma espécie de discussão. Qualquer ato concreto que implique em contestação ou dúvida pode interromper a continuidade da posse, ou seja, pode interromper a prescrição. Por isso mesmo não é considerada posse contínua, aquela exercida de modo intermitentemente, com intervalos. Nessa hipótese, apenas o caso concreto definirá a situação de fato.

Por força do art. 1.238 (antigo, art. 550) a sentença há de ser *declaratória* do usucapião. E tal disposição aplica-se a qualquer modalidade de usucapião, uma vez que, o direito é obtido pelos requisitos de tempo, posse, mais boa-fé e justo título. Independentemente da sentença o juiz limita-se a declarar situação jurídica preexistente, pois caso assim não fosse, a sentença teria efeito constitutivo. Não é o que ocorre, posto que decorrido o prazo com os demais requisitos, o usucapiente já é proprietário.

De tal sorte que a sentença transcrita no registro imobiliário é apenas um corolário lógico da declaração do preenchimento daqueles requisitos legais.

Em perfeita consonância com o pensamento acima transcrito está Venosa (2005, p. 223) quando leciona:

A sentença é decreto judicial que reconhece direito preestabelecido. A transcrição da sentença no registro imobiliário, com muito maior razão, também é mero requisito regularizador da situação jurídica do imóvel. Com o registro da sentença, terá o titular a situação do imóvel pacificada com relação a terceiros, obtendo o efeito *erga omnes*. Não tem o mesmo sentido da transcrição da transferência do negócio jurídico de alienação, necessário para a aquisição da propriedade.

Quanto ao tempo, outro requisito do usucapião, como visto, há prazos diversos para o ordinário e para o extraordinário, modificados pelo atual Código como examinaremos a seguir.

O art. 551 aqui referido exigia lapso de 10 anos entre presentes ou 15 anos entre ausentes. Entendia-se por presentes, de acordo com o parágrafo único do dispositivo, as pessoas residentes no mesmo município, como se fazia no Direito Romano. Ausentes, os residentes em municípios diversos. Esses residentes referidos no artigo são os que eventualmente teriam interesse em impugnar o usucapião. A pessoa em cujo nome está registrado o imóvel, um confinante, outro possuidor, por exemplo, pode ter interesse em contestar usucapião. A ela é destinada a norma.

O usucapião extraordinário no Código antigo possuía o lapso geral de 20 anos, prazo em que a posse deve ter transcorrido sem contraste algum. Geralmente, os testemunhos dos vizinhos e pessoas do lugar, bem como definição clara de limites do imóvel, são importantes elementos de prova da continuidade pacífica da posse.

O justo título e boa-fé era apenas exigido no usucapiao ordinário do Código Civil de 1916, posto que o extrordinário o dispensava.

Salientamos que embora o Código faça menção ao vocábulo *título*, este não se refere evidentemente ao documento perfeito e hábil para a transcrição. Se se referisse, não haveria necessidade de usucapir.

Venosa (2005, p. 225) *apud* Ribeiro, explica que:

O *titulus* ou justa causa do Direito Romano deve ser entendido não como qualquer instrumento ou documento que denote propriedade, mas como “*a razão pela qual alguém recebeu a coisa do precedente possuidor*”.

Trata-se do fato gerador da posse. Nesse fato gerador examinar-se-á a justa causa da posse do usucapiente. Esse título, por alguma razão, não logra a obtenção da propriedade. Melhor que a lei dissesse *título hábil*, uma vez que não é necessário que seja documento. Título é a causa ou fundamento do Direito. Exemplos de justo título são as escrituras não registráveis por óbices de fato, assim como formais de partilha, compromissos de compra e venda, cessão de direitos hereditários por instrumento particular, recibo de venda, procuração em causa própria, até simples autorização verbal para assumir a titularidade da coisa podem ser considerados justo título.

Podem. Se o título apresentado é hábil para o usucapião, é questão a ser decidida no processo.

Para Venosa (2005, p. 225):

Em regra, é justo título todo ato ou negócio jurídico que em tese possa transferir a propriedade. E levada em conta a possibilidade abstrata de transferir a propriedade. O título putativo em princípio não constitui justo título, porque ninguém pode transferir mais direitos do que tem. No entanto, como temos repetido, por vezes se protege a aparência, e a proteção ao estado de posse o é em prol da paz social. A aparência de propriedade na transmissão pode constituir justo título.

A noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé porque boa-fé se presume. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Porém, aquele que sabe possuir de forma violenta, clandestina ou precária não tem justo título..

Na dicção do art. 1.202 (antigo, art. 491): “*A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.*”

Assim boa-fé deve persistir durante todo o prazo aquisitivo. A superveniência de má-fé após consumado o lapso aquisitivo não obsta a aquisição do domínio, já que se trata de matéria de prova. O parágrafo único do art. 1.201 (antigo, art. 490) dispõe que o possuidor com justo título tem presunção de boa-fé. Para a boa-fé, o usucapiente deve ter ciência da validade do estado de posse exercido.

Além de se tratar de matéria de prova, o demandado pode alegar usucapiao como matéria de defesa (defesa indireta de mérito), devendo então no processo ser analisados os requisitos do instituto.

No entanto, o usucapião, nesse caso, é bastante para paralisar a reivindicatória, mas não pode ser transcrito. O prescribente deve recorrer à ação própria. Exceção a esta regra foi estabelecida pelo usucapião especial. O art. 72 da Lei n° 6.969/81 estabeleceu expressamente: *“A usucapião especial poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para transcrição no Registro de Imóvel”*

Trata-se de expressa exceção que visou facilitar o procedimento nessa modalidade de aquisição da propriedade destinada a premiar quem se utiliza validamente de único e pequeno imóvel urbano ou rural.

1.3 Conceito da usucapião

Usucapir é forma direta de adquirir propriedade, resultante da posse mansa e pacífica ao longo do tempo, indiferente a titularidade passada, porque o adquirente não obteve a coisa de ninguém, nem por sucessão nem por morte, tampouco por transmissão entre vivos. Constituiu aquisição originária, assim denominada para diferenciar da aquisição derivada, ou seja, aquela que deriva de uma relação jurídica, material, processual, contratual ou em procedimento judicial, por exemplo, a arrematação ou adjudicação.

A aquisição originária é a que dá origem a uma propriedade ativa onde havia um vácuo jurídico, decorrente de uma inércia do domínio, portanto, propriedade sem a função social que a Constituição Federal exige.

Portanto, usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. Sendo seu fundamento é a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo; o tempo à força que opera a transformação do fato em direito.

Gomes (1997, p. 163) justifica a definição de usucapião como modo de aquisição originária da propriedade, senão vejamos: “Inclui-se entre os modos originários. É que, a despeito de acarretar a extinção do direito de propriedade do antigo titular, não estabelece qualquer vínculo entre este o possuidor que o adquire”.

Desta feita, para adquirir a propriedade através desse instituto, a relação jurídica de que é titular o usucapiente surge como direito novo, independente, da existência de qualquer vinculação como o seu predecessor, que, se acaso existir, não será o transmitente da coisa.

Assim, pode-se dizer que usucapião é direito autônomo consistindo em uma das formas de aquisição da propriedade de bem móvel ou imóvel, desde que preenchidas as exigências constantes na ordem jurídica.

CAPÍTULO II

2.1 Requisitos genéricos da usucapião.

Pode-se mencionar como requisitos principais do instituto: *res habilis*, ou coisa hábil, demonstrando a necessidade da coisa ser passível de usucapião na forma da lei. Excluem-se, por exemplo, os bens públicos; os que estão fora do comércio, tais como luz solar, (ar e outros); os títulos, ou justo título, ou seja, documento capaz de transferir o domínio, se provesse do verdadeiro dono; a *fides* ou boa fé; a *possessio*, ou posse; o *tempus* ou tempo, período legal específico para cada tipo de usucapião; a sentença judicial ou decisão judicial sobre a posse, transformando expectativa de direito em aquisição efetiva.

Não se pode esquecer de citar, as qualidades necessárias atribuídas às pessoas envolvidas na relação possessória, ou seja, o possuidor e o proprietário. Existem situações onde não se admite o usucapião em razão da capacidade ou de qualidade, enfim de situação própria e específica.

Pode-se mencionar o caso de cônjuges, na constância do matrimônio, como situação impeditiva de usucapir. O mesmo ocorre, entre tutelados e seus tutores, curadores, na vigência da curatela, entre ascendentes ou descendentes, durante o pátrio poder. Estas situações estão previstas nos artigos 197 a 204 do atual Código Civil.

Como requisitos coloca-se também os pertinentes as coisas e direitos usucapíveis. Como se sabe, nem todas as coisas são passíveis de usucapião. Não podem ser adquiridas por usucapião as coisas que estão fora do comércio, o ar, a luz solar. Os bens públicos também não são passíveis de usucapião. Existem também as áreas incertas, que não podem ser objeto do instituto.

Também não podem ser objeto de usucapião as coisas legalmente consideradas inalienáveis, como o bem de família, o bem de menores, os bens sujeitos a curatela, os bens com cláusulas de inalienabilidade.

Resumindo-se, podem ser usucapidas as coisas consideradas como direitos reais e as que recaírem sobre bens prescritíveis. Temos também a posse como requisito fundamental, embora não o único para o usucapião, qualificado pela intenção de tê-la com própria (chamada *possessio civilis*). Deve ser provado que a posse foi exercida sem interrupção, ou seja, de forma contínua e também de forma mansa e pacífica. Podemos mencionar dois tipos básicos de posse qual seja, a posse *ad interdicta*, que é aquela passível de ser defendida pelos interditos ou ações possessórias, porém, ela não poderá gerar a aquisição da coisa por usucapião e a posse *usucapionem*, aquela capaz de gerar a aquisição da propriedade pelo decurso do tempo. Também poderá permitir a defesa ao usucapiente contra terceiros e até mesmo contra o próprio dono, neste caso, porém, interrompe-se o curso da posse.

Para que se tenha uma posse *ad usucapionem* é necessário que ela seja exercida com *animus domini*, ou seja, com vontade de possuir como se fosse dono, ainda que de má-fé, não bastando à posse *ad interdicta*.

Tem-se assim, que o detentor, que não possui o *animus domini*, como é o caso do locador, do usufrutuário, do credor pignoratício, não podem usucapir, pois apesar de possuírem a posse da coisa, os mesmos têm a obrigação de restituir-la vencido o prazo acordado.

A posse também deverá ser justa, isto quer dizer sem os vícios da violência, clandestinidade ou precariedade. A posse violenta é aquela conseguida através do exercício de atos de força. A violência tanto pode ser física como psicológica ou moral, desde que, neste último caso, infunda no destituído da posse grave receio de mal considerável, a tal ponto que não possa evitar a perda de sua posse. Clandestina, por sua vez, é a posse adquirida às ocultas, sem o reconhecimento do possuidor legítimo e sem a prática de violência física ou moral. A precariedade está na aquisição da posse mediante o abuso de confiança, ou seja, aqueles que de alguma forma detém a propriedade sob a anuência do dono, como empréstimo, empregado e outros.

A perda da posse interrompe o prazo do usucapião (*usurpatio*). Recuperando-se a posse, inicia-se novo prazo. O direito clássico não conhece ainda a interrupção causada pelo exercício do direito de ação reivindicatória, nem a suspensão do prazo em favor dos incapazes ou ausentes. Estes, porém, podiam ser socorridos pelo pretor, por meio da *restitutio in integrum*.

O lapso temporal é determinado no Código Civil. O usucapiente deverá fazer a prova dos diferentes espaços de tempo da posse *ad usucapionem*, podendo somar ao seu tempo de posse de seu antecessor.

Conforme antes relatado, a posse hábil para a aquisição do domínio, deve ser contínua, ininterrupta, sem intervalos, sem intermitência.

Entendemos, porém, que pequenas interrupções ocasionadas por esbulhos breves não tem o condão de interromper o lapso prescricional, desde que o possuidor consiga reintegrar-se no prazo de um ano e um dia. Da mesma forma, não interrompe o lapso prescricional o afastamento por motivo justo, como o motivado por internação em hospital para tratamento de saúde. Assim, além da posse ininterrupta, a norma legal exige que não haja oposição do proprietário, ou seja, a posse deve fluir de forma mansa e pacífica, caracterizando a conduta comissiva do proprietário em relação ao seu imóvel.

Para configurar a oposição, no sentido jurídico, não bastam os atos meramente emulativos, é necessária a presença de uma oposição séria, tempestiva e exercida na seara jurídica. Para alguns tipos de usucapião. Outro requisito é o *iustus titulus* ou justa causa *usucapionis*. Esse título ou causa é o ato jurídico precedente em que a posse se baseia e que, por si só, justificaria a aquisição da propriedade. Em regra, é justo título todo ato ou negócio jurídico que em tese pode transferir a propriedade, mas não produziu efeito por estar contaminado por algum vício.

Outro requisito é a boa-fé do possuidor (*bona lides*). Esta é a convicção do agente de que a coisa legitimamente lhe pertence. Trata-se, naturalmente, de um erro de fato de sua parte. A boa fé procede de erro do próprio possuidor, que supõe ser proprietário.

A boa-fé é exigida apenas no momento inicial da posse. De outra parte, a boa-fé sempre se presume, só deixando de ser admitida até prova em contrário. O usucapião é também chamado de prescrição aquiritiva, porém, apesar de possuir pontos de semelhança com o instituto da prescrição, possui também muitas divergências. A prescrição é um modo de extinguir prestações, enquanto o usucapião é um dos modos de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, sendo que a extinção do direito do antigo titular é mera consequência. A prescrição é negativa, pois nasce da inércia e tem por efeito dissolver a obrigação paralisando o direito respectivo e não gerando direitos, já o usucapião é positivo, pois predomina a força geradora da aquisição.

2.2 Requisitos processuais da usucapião.

O usucapião constitui título oponível *erga omnes* e consolida o domínio. A ação de usucapião é uma ação declaratória, sendo reconhecida como um modo de aquisição originária. Não constitui a propriedade por sentença, pois ela já existe, apenas a declara. Sendo que esta possui efeito *ex tunc*, conforme previsão do artigo 941 do Código de Processo

Civil. Art. 941 Compete à ação de Usucapião ao possuidor para que se declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.

O artigo 1241 do Código Civil determina:

Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A ação deverá ser proposta no foro da situação do imóvel, sendo que os artigos 941 e seguintes do CPC regulam o processo de usucapião. Com a peça inicial deverá ser juntada a planta da área usucapienda e a descrição detalhada do imóvel. É necessária a citação dos confrontantes e a citação pessoal daquele em cujo nome estiver transcrito o imóvel, devendo também ser juntada a certidão do registro imobiliário.

É o que dispõe os artigos 942 e 943, ambos do Código de Processo Civil.

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do Art. 232.

Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.

A sentença que julgar procedente a usucapião será transcrita mediante mandado no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais e sob a intervenção obrigatória do Ministério Público.

O usucapião é concedido em razão e em benefício da família, independente do estado civil do homem e da mulher, levando em consideração que a união estável é reconhecida também como fundadora de entidade familiar.

Como a aquisição é originária, não é tributada com o ITBI, pois não se verifica a configuração do fato gerador de tal tributo. Todas as modalidades de usucapião presentes no atual Código Civil admitem a acessão das posses, é o que dispõe o artigo 1243 do referido diploma legal. 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.

O artigo 1244 do referido diploma legal dispõe acerca das formas de interrupção da prescrição aquisitiva:

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.

2.3- Usucapião Coletivo – Estatuto da Cidade

A lei 10.257/2001, no artigo 10, prevê a usucapião coletiva, aplicada tão somente aos imóveis urbanos:

Art. 10 As áreas urbanas com mais de duzentas e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

No usucapião instituído pelo Estatuto da Cidade, a lei determina que o juiz atribuirá igual fração ideal de cada possuidor, salvo acordo escrito entre os condôminos com frações ideais diferentes, sendo dirigida à população de baixa renda. O artigo 12 do estatuto da Cidade define a legitimidade para a propositura da ação de usucapião: ao possuidor isolado ou em litisconsórcio, aos possuidores em composesse e a associação de moradores, como substituto processual, desde que regularmente constituída.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
II - os possuidores, em estado de composesse;
III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade; regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

A lei neste caso, atendendo a pressão social das ocupações urbanas, possibilita que a coletividade regularize a ocupação, sem os entraves e o preço de uma ação individual de usucapião.

No Estatuto da Cidade, o artigo 9º, parágrafo terceiro, faz uma restrição que não existe expressamente na Constituição Federal, dispondo *in verbis*: *para efeitos deste artigo o*

herdeiro legítimo continua de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel na ocasião da sucessão.

CAPÍTULO III – modalidades, requisitos e prazos da usucapião de bens imóveis no código civil.

O atual Código Civil traz no seu bojo, seis modalidades prescricionais aquisitivas de bens imóveis. Porém nem todas são novidades, houve significativa alteração no lapso de tempo que deve ser percorrido, o que vai ao encontro do uso social da propriedade. Em um primeiro momento, os prazos sofreram modificações apenas no seu *quantum*, mas, em um outro, alteram-se consoante a existência ou não de justo título, o que já existia, e, ainda, conforme a utilização que se destina para o imóvel.

Basicamente os tipos de usucapião previstos no Código Civil são os seguintes os quais passaremos a analisar de forma breve: Usucapião Extraordinário Geral; previsto no “caput” do artigo 1238 do Código Civil Brasileiro; Usucapião extraordinário privilegiado no tempo; previsto no parágrafo único do artigo 238 do código civil; Usucapião rural; previsto no artigo 1239 do código civil; Usucapião urbano; previsto no artigo 1240 código civil; usucapião ordinário geral; previsto no artigo 1242 “caput” do código civil; usucapião ordinário privilegiado no tempo; previsto no parágrafo único artigo 1242 código civil.

3.1 Usucapião Extraordinário Geral

Esta modalidade de Usucapião está prevista no “caput” do artigo 1238 no novo Código Civil que assim dispõe:

Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Para o usucapião extraordinário, houve redução do prazo de 20 anos para 15 anos, independentemente de justo título e boa-fé. Ou seja, deverá haver a posse *ad usucapionem* pelo prazo mínimo de 15 anos. Assim, o prazo que inicialmente era de 30 (trinta) anos de 1916 a 1955, que passou para 20 (vinte) anos de 1955 a 2002, a partir de 2003, passou a ser de 15 (quinze) anos.

Para se obter o domínio do imóvel pelo usucapião extraordinário o Código Civil de 1916, no artigo 550 exigia o prazo de 20 (vinte) anos de posse, sem interrupção, nem oposição, independentemente de título e boa-fé para aquele que possuísse como seu um imóvel e que pretendesse ver declarado por sentença o reconhecimento de seu domínio.

Isto quer dizer que o prazo da usucapião extraordinário foi reduzido a partir de janeiro do ano de 2003, conforme a situação, podendo ser de 15 (quinze) ou 10 (dez) anos, na forma exposta a seguir. O usucapião extraordinário geral pode tanto se dirigir ao imóvel rural como ao imóvel urbano.

3.2 - Usucapião Extraordinário privilegiado no tempo

A modalidade encontra previsão no parágrafo único do artigo 1238 no atual Código Civil: *Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á há dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

O prazo de 15 anos será reduzido para 10 anos se o possuidor realizou obras ou serviços de caráter produtivo ou utilizou o imóvel para sua moradia durante o exercício da posse.

Tem-se assim que são duas situações distintas que permitirão o possuidor ter o prazo de usucapião extraordinário reduzido para dez anos: a) ter moradia habitual no imóvel; b) realizar nele obras ou serviços de caráter produtivo. É curial que tais requisitos, como dissemos acima, que devem ser adicionados aos gerais do caput do art. 1.238.

A inovação trazida pelo parágrafo único do art. 1.238 do atual Código Civil diz respeito a um *plus* exigido de que o prazo para usucapir o imóvel extraordinariamente seja reduzido ainda mais, de 15 (quinze) para 10 (dez) anos, desde que o interessado prove que se estabeleceu no imóvel onde passou a ter sua moradia habitual, ou tenha nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Foi introduzido neste artigo o parágrafo único, segundo o qual, *o prazo estabelecido no artigo será reduzido a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual.*

Porém, quanto ao termo inicial de tempo de posse, o artigo 2029 do CC dispõe que:

Art.2029 - Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do artigo 1.238 e no parágrafo único do artigo 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência da lei anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916."

Verifica-se que o legislador preservou o direito do proprietário afastando a surpresa e ao mesmo tempo, permitindo que o possuidor aproveitasse o tempo de posse anterior à vigência da lei nova. Ou seja, mesmo que já satisfeito o prazo legal antes da vigência do novo Código Civil, há que se esperar o transcurso do biênio de transição.

3.3 - Usucapião Rural

A previsão legal, desta modalidade está contida no artigo 1239 do Código Civil.

Art. 1239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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.

A norma supracitada exige que o pretendente a usucapir a área de terra rural não seja proprietário de imóvel rural ou urbano, ou seja, não poderá ser proprietário do imóvel durante o transcurso do prazo exigido pelo artigo. Também deverá ser pessoa física e não jurídica.

Esta modalidade de usucapião também é denominada de usucapião “*pro labore*”. A posse deverá ser ininterrupta, sem oposição devendo também possuir o imóvel como seu (*animus domini*).

Como já salientado, pequenas interrupções não afetam o direito ao usucapião. Deverá haver uma interrupção prolongada, com a intenção de abandono da posse, esta sim afeta o direito de usucapir. Deverá ser observado o prazo de posse de cinco anos, de forma ininterrupta e sem oposição sobre a área a ser usucapida, conforme já mencionado. A área a ser usucapida deverá estar localizada em zona rural e não ser superior a 50 hectares.

A definição de área rural pode ser encontrada no artigo 4º, inciso I da Lei 4504/64 (Estatuto da Terra), que estabelece:

I – Imóvel rural, o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.

O possuidor deverá também tornar a área produtiva com o seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia. Este tipo de exploração agrícola é considerada de cultivo direto e pessoal, é a denominada propriedade familiar.

O artigo 8º do Decreto 69.566/66 define esta espécie de cultivo:

Art.8º- Para os fins do disposto no art.13,V da Lei 4947/66, entende-se por cultivo direto e pessoal, a exploração direta na qual o proprietário, o arrendatário ou o parceiro, e seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência utilizam assalariados em número que não ultrapassa o número de membros ativos daquele conjunto.

Do mesmo modo, se o imóvel for produtivo antes da ocupação pelo usucapiente, não poderá ser efetivada a usucapião rural, pois o artigo 191 da Constituição Federal e o

artigo 1239 do Código Civil exigem que o possuidor torne a área produtiva com o seu trabalho e ou de sua família.

3.4 Usucapião Urbano

A modalidade a ser analisada está contida no artigo 1240 do Código Civil.

Art. 1240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez

Esta modalidade de usucapião, denominada urbana, é também chamada de *pro morare* e traz limitações da área usucapível, qual seja, a exigência de certa destinação do bem. A posse, para que o usucapiente faça jus à aquisição do domínio, deve ser direta e pessoal da área, em nome próprio, sem a interferência de terceiros, também deverá ser justa. Não se exige o justo título, porém, ele poderá ser utilizado como meio de reforçar a pretensão. Tampouco se exige a comprovação da boa fé, que até prova em contrária, é presumida. Para se possa consumir esta modalidade de usucapião é imprescindível que o possuidor o utilize para a sua moradia ou de sua família.

A palavra “moradia”, segundo o dicionário Aurélio, vem de “morada” e significa domicílio, a casa onde ordinariamente habitamos. Estaria assim, excluída a posse esporádica ou eventual, como por exemplo, as ocorridas em casas de veraneio. Também são excluídas desta modalidade as posses que não se destinam à moradia, mas sim a fins comerciais, como, por exemplo, uma oficina, salvo se o possuidor fizer a sua residência no próprio local da unidade do comércio.

Do mesmo modo, para fazer jus ao usucapião urbano, não pode o possuidor ser proprietário de outro bem imóvel, seja ele urbano ou rural. A área a ser usucapida, deverá ser urbana. A doutrina efetua a distinção segundo dois critérios: o da destinação e o da localização. O critério da destinação leva em consideração o uso do imóvel ou a finalidade a

que se destina. O imóvel urbano é aquele destinado à moradia, sendo que o imóvel rural se destina a fins agrícolas ou pastoris.

No critério localização tem-se em vista a situação espacial onde o imóvel se encontra, ou seja, se em área urbana ou rural. Exige-se também o limite máximo de área urbana, até duzentos e cinquenta metros quadrados. Para alguns doutrinadores, entre eles Celso Bastos, a área urbana deve ser entendida tanto em razão do terreno quanto da construção.

Em razão do caráter estritamente pessoal e pela motivação do usucapião urbana, a maioria dos doutrinadores entende intransferível a posse para efeitos de prescrição aquisitiva. Porém, tal vedação não se aplica a *sucessio temporis*, Celso Bastos acentua, que em caso de imóvel ocupado por família, os prazos do antecessor e do sucessor podem ser somados, isto é claro, desde que parte da família venha a morar no imóvel.

3.5 Usucapião Ordinário Geral

A modalidade mencionada tem a previsão legal no artigo 1242 do Código Civil: *Adquire também a propriedade do imóvel àquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*

Para esta modalidade de usucapião, exige-se a posse de 10 anos com *animus domini*, de forma contínua mansa e pacífica. Necessário também o justo título e a boa fé. Verifica-se assim, que a redução do prazo exigido acarreta o cumprimento de mais requisitos formais. Esta modalidade distingue-se do usucapião extraordinário do parágrafo único do artigo 1238 do Código Civil, pois o mesmo trata de usucapião extraordinário que dispensa o justo título e a boa fé, mas exige o requisito da moradia ou realização de serviços de caráter produtivo no local.

3.6- Usucapião Ordinário Privilegiado no tempo

Para analisarmos esta modalidade, devemos verificar o contido no parágrafo único do artigo 1242 do Código Civil.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Neste caso fica menor o lapso temporal , que passa a ser de cinco anos, se o imóvel tiver sido adquirido onerosamente, com o devido registro, tendo este sido cancelado posteriormente.

O título pode ser cancelado por qualquer razão: por irregularidades formais, por vício de vontade ou por outras espécies similares. Também neste caso será aplicado o previsto no artigo 2029 do Código Civil.

CONCLUSÃO

O usucapião é um instituto que é questionado ao longo dos séculos nas mais variadas codificações, sempre sendo de longo alcance social e de grande uso para dirimir questões, inerentes a térrea procurando legalizar situa o de fato.

Tema da mais ampla discussão jurídica, que incide a partir dos requisitos essenciais a prescri o aquisitiva. Todavia, apesar do tema abrigar controvérsias doutrinárias, os litígios vão sendo sanados de maneira brilhante, através das fundamenta es geradas dos acórdãos dos diversos tribunais existentes.

Portanto, o nosso entendimento em rela o a matéria   que o Usucapião como modo de aquisi o da propriedade, sendo este originário, foi a forma que o legislador encontrou para dar segurança aquele que se ocupou pacificamente por um período determinado, levando-se sempre em considera o os requisitos legais que deve cumprir o *possession*.

Mediante estudo jurisprudencial e doutrinário, sentimos que a matéria não   ponto pacífico, em termos de decisões em julgado. Ressalvando-se os casos em que atendidos todos os requisitos legais, e findo o prazo prescricional, não há o que se discutir sobre a justa propriedade. E nesse caso a sentença proferida pelo juiz   meramente declaratória.

Entendemos que o estudo do usucapião e aplica o das normas a cada caso concreto tem um objetivo social, qual seja, tornar legal a situa o de inúmeras famílias que sem condi o econ mica e financeira são privadas de adquirirem o justo título de propriedade, da qual tiram o seu sustento e ainda utiliza com fins de moradia

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

BASTOS Celso Ribeiro. Comentários à Constituição do Brasil: promulgada em 05 de outubro de 1988. Saraiva, 1988.

GOMES, Orlando. Direitos Reais - 12ª Ed. Forense Rio de Janeiro, 1997.

VENOSA Silvío de Salvo. 3ª Ed. Editora Atlas. São Paulo. Vol. V – Direitos Reais, 2005.

_____ O Usucapião no novo Código Civil. Ed. Atlas. São Paulo 2003.