



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

PIETRO RODOVALHO DE ALENCAR ROLIM

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL COMO INSTRUMENTO DE JUSTIÇA  
SOCIAL

SOUSA - PB  
2006

PIETRO RODOVALHO DE ALENCAR ROLIM

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL COMO INSTRUMENTO DE JUSTIÇA  
SOCIAL

Monografia apresentada a Coordenação de Pós-Graduação 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 Dr. Cleanto Beltrão de Farias.

SOUSA - PB  
2006

**PIETRO RODOVALHO DE ALENCAR ROLIM**

**USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL COMO INSTRUMENTO DE JUSTIÇA  
SOCIAL.**

**BANCA EXAMINADORA**

**Prof. Ms. Cleanto Beltrão de Farias (Orientador)**

**Prof. Ms. Joaquim Cavalcante de Alencar**

**Prof. Ms. José Maria Gurgel**

**Cajazeiras – PB  
2006**

## DEDICATÓRIA

Dedico este singelo trabalho monográfico à memória dos meus amados e saudosos genitores JOSÉ ALENCAR SOBRINHO e FRANCISCA ROLIM ALENCAR, em reconhecimento a imensa bondade, altruísmo e afeto com os quais criaram e educaram os seus filhos.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço oportunamente ao Mestre Cleanto Beltrão de Farias, pelas preciosas e inestimáveis orientações que possibilitaram à concretização deste trabalho monográfico.

Agradeço igualmente ao Mestre Joaquim Cavalcante de Alencar, pela coordenação e ministração deste conceituado curso de Especialização em Direito Processual Civil, do qual tivemos a honra de participar na qualidade de aluno.

## RESUMO

Esta monografia enfoca sucintamente, a Usucapião Constitucional, origem histórica, conceituação, seus aspectos imprescindíveis à luz do Código de Processo Civil, da Constituição Federal, do Código Civil, do Estatuto da Terra, a sua aplicação, utilização, como mecanismo jurídico inovador de justiça social, e posicionamentos doutrinários referentes ao tema.

**Palavras-chaves:** Usucapião, Usucapião Constitucional, Justiça Social.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	08
CAPÍTULO I: ORIGEM DA USUCAPIÃO, CONCEITOS E NATUREZA JURÍDICA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO.	10
CAPÍTULO II: DA LEGITIMIDADE ATIVA <i>AD CAUSAM</i> E OS INTEGRANTES DO PÓLO PASSIVO NA AÇÃO DA USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL.	14
CAPÍTULO III: REQUISITOS GENÉRICOS DA USUCAPIÃO, AS EXIGÊNCIAS CONSTITUCIONAIS DA USUCAPIÃO E PROVA NA AÇÃO DE USUCAPIÃO.	16
CAPÍTULO IV: DA INTERVENÇÃO DO ÓRGÃO MINISTERIAL PÚBLICO E A OBRIGATORIEDADE DA NOTIFICAÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA.	20
CAPÍTULO V: BENS INSUSCETÍVEIS DE USUCAPIÃO.	23
CAPÍTULO VI: A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE JUSTIÇA SOCIAL.	27
CONCLUSÃO.	31
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.	33

## INTRODUÇÃO

Este trabalho monográfico, abordará o tema da Usucapião Constitucional e seu rito processual civil.

Reputa-se a Usucapião Constitucional, como um instituto importante, inovador, sob os aspectos jurídico e social.

Pode-se indubitavelmente elencar a Usucapião Constitucional, juntamente com o *habeas data*, o mandado de segurança coletivo, o referendun, o plebiscito, o projeto de iniciativa popular, como importantíssimos direitos modernizadores introduzidos na Carta Magna Federal, pelos legisladores constituintes, e promulgada na data de 05 de outubro de 1988, pelo saudoso Ulysses Guimarães.

O presente trabalho, terá como objetivo a análise, o exame, o estudo de alguns aspectos fundamentais da Usucapião, e de pontos que suscitam teses polêmicas à luz da doutrina.

No capítulo primeiro será enfocado a origem histórica da usucapião, sua conceituação e a natureza jurídica da ação de usucapião. No capítulo segundo será abordada a legitimidade ativa *ad causam* e os integrantes do pólo passivo na ação da usucapião constitucional. O capítulo terceiro tratará dos requisitos genéricos da usucapião, as exigências constitucionais da usucapião e prova na ação de usucapião. O capítulo quarto analisará a intervenção do órgão ministerial público e a obrigatoriedade da notificação da fazendo pública. O capítulo quinto examinará os bens insuscetíveis de usucapião e a impossibilidade ou possibilidade de se usucapir terras devolutas. Por fim o capítulo sexto discorrerá sobre a usucapião como instrumento de justiça social.

Os métodos científicos que serão usados no corrente trabalho, são o descritivo e o analítico.

O tema que será analisado é importante em face de tratar-se de um instituto jurídico com reflexos sociais amplos, posto ter aplicação tanto no âmbito urbano quanto no rural.

Justifica-se a presente monografia, em razão de experiências obtidas no exercício profissional, em ter-se patrocinado inúmeras demandas judiciais, visando a concretização do direito da Usucapião em prol dos promoventes das ações processuais, e bem como pelo interesse científico que o tema desperta.

# CAPÍTULO I

## ORIGEM DA USUCAPIÃO, CONCEITOS E NATUREZA JURÍDICA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO.

O instituto da Usucapião tem sua origem remota, longínqua, no Direito Romano, o qual é incontestavelmente, fonte histórica, primordial e fundamental do Direito, no mundo ocidental, inclusive, de importantíssimos institutos jurídicos existentes atualmente.

Sobre o surgimento antiqússimo da Usucapião, PINTO assim informa (1991. ps. 42 e 43):

A figura do Usucapião surgiu no Direito Romano, com o fito de proteger a posse do adquirente imperfeito, que recebera a coisa sem as solenidades necessárias, de acordo com a legislação vigente àquela época. A aquisição imperfeita podia decorrer da falta de *Mancipatio* (forma solene para transferir a propriedade) ou então, da ausência do Direito a ser transmitido, quando o alienante não era o proprietário. O Direito Romano estabeleceu uma dupla proteção para estes casos, garantindo, ao adquirente imperfeito, de um lado as ações possessórias, e, após o decurso de certo lapso de tempo, que se transformasse em legítimo proprietário.

De acordo com o jurista PINTO (199100, ps. 42 e 43):

“Podemos encontrar informações históricas mais detalhadas a partir da Lei das XII Tábuas, conforme Ebert Ghamoun e Lenine Nequete. As XII Tábuas teriam estabelecido o prazo de dois anos para o usucapião dos imóveis e de um ano para os móveis. O que importa destacar, a nosso ver, são as condições que se estabeleciam como necessárias ao usucapião: coisa idônea (*res*

*habilis*), posse continuada durante um certo prazo, justo título ou justa causa (*iustus titulus ou iusta causa*) e boa fé”.

Sobre a etimologia da palavra Usucapião, ZACARIAS, (2006, p.16) relata que este vocábulo deriva “do latim *usucapio*, de *usucacapere* (usucapir), exprime o modo de adquirir pelo uso, ou adquirir pela prescrição”.

A definição da Usucapião comporta posicionamentos doutrinários divergentes, entre os juscivilistas, tanto os autores nacionais como os estrangeiros.

Como destaca KANT (apud PINTO, 1991), sua concepção da usucapião é:

O usucapião tem por fundamento, a perda do direito do proprietário em decorrência de sua negligência, que constitui em, durante largo espaço de tempo, não fazê-lo valer prática e concretamente. Essa negligencia, para aquele que está usucapindo, constitui-se num elemento de certeza sobre o abandono da coisa.

Juristas como SAVIGNY, CLÓVIS BEVILACQUA e OROZIMBO NONATO, preferem chamar a usucapião de prescrição aquisitiva.

Assim define a usucapião ZACARIAS (2006, p.16): “A usucapião é também conhecida como ‘prescrição aquisitiva’, é forma originária de aquisição de propriedade por exercício da posse sem oposição durante determinado tempo, de forma mansa, pacífica e continuada”.

O consagrado LARANJEIRA (2000, p.216) ensina: “Usucapião é prescrição aquisitiva, tendo por objeto os domínios e os direitos reais. Pressupõe a posse. È, ao mesmo tempo, causa de aquisição, para o beneficiário, e extinção de direitos, para o proprietário”.

Consoante SILVA, “A usucapião é um dos modos de aquisição originária da propriedade de bens móveis e imóveis, e de outros direitos reais (habitação, enfiteuse,

servidões reais, uso, usufruto), mediante o prolongamento da posse e o preenchimento pelo possuidor, dos demais requisitos exigidos legalmente para sua configuração”.

No entendimento do ilustrado PINTO (op. cit. p.13), a usucapião: “é uma forma de aquisição da propriedade em que não só a posse qualificada, mas também o decurso do tempo desempenham papéis de relevância definitiva”.

O renomado juscivilista CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (apud PINTO, 1991 p.41), afirma que a usucapião “é uma modalidade aquisitiva que pressupõe a perda do domínio por outrem, em benefício do usucapiente”.

Predominantemente os doutrinadores consideram o usucapião como forma de aquisição de natureza originária, posto que, o usucapiente não sucede juridicamente ao proprietário, eis que não adquire dele, mas contra ele.

Concernentemente a controvérsia doutrinária de ser o usucapião um modo de aquisição originário ou derivado, adotamos posicionamento segundo a nossa perspectiva, de que o usucapião, trata-se de uma forma, um meio originário de se adquirir a propriedade de um bem, e objetivamente na modalidade do usucapião constitucional ora analisado, o direito de usucapir um imóvel urbano ou rural, está tutelado, em nossa *Lex Mater*.

E temos esta compreensão de ser a usucapião um modo de natureza originária, em face de ter o usucapiente conquistado este direito embasado no abandono do bem, da inércia de um suposto, provável proprietário, em virtude do inequívoco *animus domini*, pela falta de oposição, pela posse mansa, serena, e pela fluência do lapso temporal.

No que concerne objetivamente a usucapião constitucional, podemos defini-lo como uma modalidade inovadora, especial de usucapião, cujos requisitos imprescindíveis estão muito bem explicitados no *caput* dos artigos 183 e 191 da Carta Magna Federal. E em nossa compreensão se coaduna, se compatibiliza com as

transformações políticas, históricas, sociais e econômicas verificadas no Brasil nas últimas décadas.

No que pertine especificamente a natureza jurídica da Ação de Usucapião, esta é inquestionavelmente **declaratória**, pois, tem como escopo principal a prolatação de uma decisão judicial positiva em prol do usucapiante proponente da ação.

Leciona cristalinamente PINTO (op. cit. p. 63) acerca da natureza jurídica do usucapião: “o tipo de tutela pleiteada é de natureza declaratória, dando origem a uma ação declaratória, que culminará, também numa sentença declaratória, positiva ou negativa, caso a ação seja julgada, respectivamente, procedente ou improcedente”.

Também no entendimento de JOÃO BATISTA LOPES, (apud PINTO, 1991 p.63) no que tange a natureza jurídica da ação de usucapião: “Em verdade, não é a sentença que cria o direito ao usucapião, por isso que este se consuma com a posse mansa e pacífica durante o lapso exigido por lei. A sentença apenas declara uma situação preexistente, tendo, portanto, caráter nitidamente declaratório”.

No que concerne a natureza declaratória da Ação de Usucapião, afirmam MILHOMENS e ALVES (1993 p. 34):

Transcrição da sentença. Passado em julgado a sentença que julgar procedente a ação – sentença declaratória do domínio, ou da servidão, em prol do possuidor – o juiz ordenará a sua transcrição no Registro Imobiliário (Cód. Proc. Civil, art. 945; Lei de Registro Público, art. 167, I, 26).

## CAPÍTULO II:

### DA LEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* OS INTEGRANTES DO PÓLO PASSIVO NA AÇÃO DA USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL.

Um dos pressupostos mais relevantes no tocante a ação de usucapião reside na legitimidade para propositura desta ação judicial. Especificamente em relação ao usucapião constitucional, entendemos que tem legitimidade ativa para intentar esta modalidade de usucapião aquele que detém a posse serena, inconteste e pelo lapso temporal de 05 (cinco) anos previstos nos mandamentos da Carta Magna. Consoante pontifica PINTO (*op. cit.* ps. 68 e 69):

Com relação ao usucapião constitucional, parece-nos claro, pelos próprios termos dos arts. 183 e 191 da Constituição Federal, que somente o possuidor atual e único, ou seja, somente aquele que se encontra na posse do imóvel rural ou urbano, pelo prazo mínimo exigido pela lei, os seus herdeiros, podem requerer o usucapião especial, sendo vedada a soma de posses anteriores, evitando-se, assim, a comercialização da posse o que descaracterizaria este instituto como remédio social de distribuição e aproveitamento racional e produtivo da terra. Portanto, para o usucapião constitucional, entendemos ter legitimidade ativa somente o possuidor que manteve em nome próprio a posse durante todo o lapso prescricional exigido pela lei, desde que esteja ele na posse atual do imóvel. Isto, como já dissemos, tendo em vista a finalidade especialmente social do instituto.

Uma questão polêmica no tocante ao pólo ativo na Ação de Usucapião, que é cabível ressaltar, trata-se da inclusão do cônjuge autor da ação. Este ponto, entretanto, segundo posicionamentos jurisprudenciais aplicáveis na ação de usucapião, possui

interpretações divergentes emanadas dos colendos pretórios brasileiros, consoante constata-se de decisões prolatadas infra transcritas, de acordo com NEGRÃO (1999, p.819):

Se o autor é casado, deve sob pena de nulidade, intervir no feito sua mulher (RJTJESP 130/204).

Contra, entendendo que o outro cônjuge não necessita figurar como autor e nem mesmo dar autorização para propositura da ação(JTJ 152/168).

Na Ação de Usucapião é cabível destacar a pluralidade de réus, os quais devem, obrigatoriamente, serem citados neste tipo de litígio, conforme determina o Código de Processo Civil. É oportuno enfatizar que a falta de citação de qualquer dos réus certos, integrantes do litisconsortes passivo, causa inexoravelmente nulidade processual abrangendo até a sentença na Ação de Usucapião, segundo posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais.

É o seguinte o elenco no pólo passivo na Ação de Usucapião, aquele em cujo nome está registrado o imóvel, os confrontantes, os cônjuges respectivos destes réus certos, os quais devem ser citados pessoalmente, os réus incertos, ausentes e desconhecidos, que deverão ser citados por edital.

### CAPÍTULO III

## REQUISITOS GENÉRICOS DA USUCAPIAO, AS EXIGÊNCIAS CONSTITUCIONAIS DA USUCAPIÃO E PROVA NA AÇÃO DE USUCAPIÃO.

Indubitavelmente dentre os requisitos basilares da Usucapião, em suas diferentes espécies existentes em nosso ordenamento jurídico, dois são imprescindíveis, mais precisamente, a posse e o tempo.

Quanto a relevância da posse e do tempo para a caracterização da Usucapião, assim discorre ALVARENGA SILVA:

Quanto a posse, doutrina e jurisprudência dominantes já frisaram não ser qualquer uma suficiente para ocasionar a aquisição; posse *ad usucapionem* há de ser mansa, pacífica, contínua e exercida publicamente com *animus domini* (intenção de dono).

Mansa e pacífica é a posse exercida sem oposição, ou seja, aparentemente é o possuidor o proprietário do bem, pois sua posse não é inquinada de dúvidas ou indagações.

Já a continuidade é verificada naquela posse exercida sem intervalos. Não quer isso significar que, no prazo necessário, o bem seja possuído pela mesma pessoa. Em outras palavras, a lei admite que o possuidor some à sua posse a do seu antecessor de boa fé – é a chamada *accessio possessionis* -, sempre na sucessão a título universal e somente se as posses somadas forem aptas a gerar a Usucapião, no caso de sucessão a título singular.

Necessário também o exercício da posse, pelo possuidor, como se dono fosse desde o momento que se apossou do bem. Isso, contudo, exclui aqueles que

estejam sob a posse direta, devido a uma obrigação ou direito, como, por exemplo, o locatário, o usufrutuário.

Outro requisito de extrema importância para configurar a usucapião é o tempo, que deve estar associado à posse, a fim de se adquirir o bem por usucapião. Durante o tempo estipulado em lei, a posse deverá se estender sem intervalos, ou seja, a de ser uma posse contínua. Tal prazo, no direito brasileiro, varia de acordo com o tipo de Usucapião configurado, como se verá em outro momento.

Além desses, são necessários os chamados requisitos reais que não podem ser desconsiderados, uma vez que o bem que se pretende adquirir a propriedade deve ser suscetível de ser usucapido; era a *res habilis* exigida pelos romanos como um dos requisitos indispensáveis para haver a Usucapião.

Especificamente acerca do tempo como requisito genérico, determinante nas ações de usucapião, ensina PINTO (*op. cit.* p.97):

O tempo de posse é, pois, um dos principais requisitos a serem provados pelo usucapiente. De acordo, porém, com o tipo de usucapião pretendido (ordinário, extraordinário ou constitucional), e com o tipo de coisa a usucapir (bem móvel ou imóvel, urbano ou rural, no caso do usucapião constitucional), deverá o usucapiente fazer a prova de diferentes espaços de tempo de posse *ad usucapionem*, podendo somar ao seu o tempo de seu antecessor.

Com referência ao relevante requisito genérico da posse nas ações de usucapião destaca o jurista PINTO( *op. cit.* p.99) :

Por posse contínua, ou sem interrupção como diz a lei, deve entender-se a sucessão ordenada e regular de atos possessórios. O usucapiente deve provar que foi diligente na prática de atos possessórios, não tendo havido desleixo, descaso ou ausência de cuidados no trato da coisa possuída e que sempre se manteve eficazmente na posse do bem.

Consoante ensina o renomado jurista PINTO (op. cit. ps. 131 e 132):

Os requisitos específicos do Usucapião Constitucional rural, exigidos pelo art. 191 da Constituição Federal, para obtenção da sentença declaratória de domínio, são os seguintes: 1) Não ser o usucapiente proprietário de imóvel urbano ou rural. 2) Ser a área pretendida rural e contínua, não excedente de 50 hectares. 3) Ter o usucapiente possuído o imóvel por 5 anos e tornado a terra produtiva com o seu trabalho e nela fixado residência permanente. Por seu trabalho deve-se entender o do usucapiente, de sua família e/ou de assalariados seus.

Continuando suas observações, afirma PINTO (op. cit. p. 132):

Para o Usucapião Constitucional Urbano são os seguintes os requisitos exigidos pelo art. 183 da CF: 1) Não ser o usucapiente proprietário de outro imóvel urbano ou rural. 2) Ter o imóvel urbano pretendido área não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados. 3) Ter o usucapiente utilizado o imóvel urbano, durante o prazo prescricional de cinco anos, para sua moradia ou de sua família.

Afirma ainda PINTO (op. cit. p. 132):

Esses são os requisitos específicos que, ao lado da posse *animus domini*, pacífica, ininterrupta e sem oposição por cinco anos, uma vez demonstrados pelos meios de prova permitidos pela lei, levarão o autor a obter a sentença declaratória do domínio, para transcrição no Registro de Imóveis competente.

Pertinentemente a prova na Ação de Usucapião, como em qualquer outro tipo de demanda judicial, constitui-se esta em fator determinante para a solução da lide processual.

A respeito da prova na Usucapião expõe PINTO (op. cit. p.95):

Na Ação de Usucapião deve o autor provar os fatos que, segundo a lei, possibilitam a aquisição do domínio da coisa a esse título. Esses fatos são: a

posse *ad usucapionem*, o decurso do tempo necessário e outros requisitos previstos pela lei para a espécie de usucapião pretendido, como, por exemplo, o justo título e a boa fé no usucapião ordinário. Para o usucapião constitucional, além do tempo e da posse qualificada, são ainda exigidos outros requisitos adicionais, que atendam à finalidade social do instituto, previsto pela Constituição Federal, arts. 183 e 191.

Por fim, segundo PINTO (*op. cit.* p. 95-96), a prova que compete ao autor, na ação de usucapião “dirá respeito aos requisitos legais exigidos para cada tipo de usucapião, ordinário, extraordinário e constitucional, sendo aplicáveis todos os princípios e regras gerais da prova do Processo Civil, com relação ao ônus da prova, momento, meios de prova etc.”.

## CAPÍTULO IV

### DA INTERVENÇÃO DO ÓRGÃO MINISTERIAL PÚBLICO E A OBRIGATORIEDADE DA NOTIFICAÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA

É indispensável a interveniência do Ministério Público nas ações de usucapião, posto, tratar-se de demanda judicial que essencialmente há interesse público.

A obrigatoriedade da participação do *parquet* público, em todos os atos processuais nas ações de usucapião, provem de normas contidas no CPC, mais precisamente nos artigos 943 e 944, e a falta de manifestação do Ministério Público nestas ações, acarreta nulidade processual, como determina o artigo 246 do Código do Processo Civil.

Predominante é o entendimento de renomados autores, no que se refere a atuação do Ministério Público nas ações de usucapião. Assim se manifestam MILHOMENS e ALVES (1993 p. 34): “A ação de usucapião é intentada por um possuidor contra muitos, aliás contra todos, alguns ausentes, incertos. Fiscal da Lei, o representante do Ministério Público vela para que se cumpra à risca o procedimento eleito pelo legislador” .

Ainda acerca da imprescindibilidade da participação do órgão ministerial público, pontifica PINTO (op. cit. p. 93): “A intervenção do Ministério Público na ação de usucapião far-se-á como fiscal da lei, em função do interesse público e da finalidade social do instituto”.

Majoritária é a corrente jurisprudencial em nosso país, que sustenta a obrigatoriedade da interveniência do Ministério Público nas ações da Usucapião, consoante ementa infra transcrita, citada por ZACARIAS (2006, P. 67):

USUCAPIÃO – Ministério Público – Intervenção Obrigatória – Ausência do *Parquet* que viola frontalmente o artigo 944 do CPC – Nulidade Processual.

Ementa: Viola frontalmente o artigo 944 do CPC a ausência de intervenção do MP em todos os atos do processo de Usucapião (TJPI – Ap. 99.000689-1-2ª Cam. Especializada – j.07.08.2002 – rela. Desa. Eulália Robeiro Gonçalves Nascimento Pinheiro – RP 816/339).

A cientificação da Fazenda Pública em suas três esferas administrativas Federal, Estadual e Municipal, é imperiosa, imprescindível, nas ações da Usucapião, inclusive, na modalidade da Usucapião Constitucional, em decorrência do disposto no artigo 943 do Estatuto Processual Civil pátrio, com escopo de apresentarem interesse neste tipo de lide.

Sobre a exigência da citação da fazenda pública na ação de usucapião, a qual provém de normas previstas no CPC, afirmam os juristas MILHOMENS e ALVES (1993 p. 33): “além das citações, cientificação, pelo correio ou por carta do escrivão, dos representantes da Fazenda Pública, para que manifestem interesse na causa”.

Ainda no que pertine a imperatividade da notificação da Fazenda Pública, enfatiza PINTO (*op. cit.* p.90):

“Aplicar-se-ão, também ao Usucapião Constitucional, as regras dos arts. 191 e 188 do CPC, que tratam do prazo em dobro para os litisconsortes com advogados distintos e do prazo em quádruplo para a fazenda pública, respectivamente. Assim, nenhum dos réus poderá ser considerado revel antes de decorridos vinte dias de prazo, e, caso tenha interesse no feito a Fazenda Pública, o seu prazo para a defesa será de quarenta dias”.

Em prosseguimento as lições do juriconsulto PINTO (op. cit. p.85), este esclarece: “Também a falta de comunicação das Fazendas Públicas acarretará a nulidade do processo de usucapião, não podendo nunca ser dispensada”.

## CAPÍTULO V

### BENS INSUSCETÍVEIS DE USUCAPIÃO

É oportuno enfatizarmos segundo o princípio básico de que toda regra comporta exceções, as normas constitucionais federais e as disposições do novo Código Civil em seu artigo 102, relativas ao usucapião, incluindo-se o constitucional, estabelecem expressamente, peremptoriamente, a impossibilidade, a proibição, a vedação, de se usucapir bens públicos, nas duas hipóteses de imóveis urbanos e rurais.

Também os bens fora do comércio, os bens naturalmente e juridicamente insuscetíveis de usucapião e os direitos pessoais não podem ser usucapidos.

Quanto a insuscetibilidade da usucapião em relação aos bens públicos, bem como outros bens, SILVA destaca:

Assim, não podem jamais ser objeto de usucapião, pois imprescritíveis, os bens fora do comércio pela sua própria natureza e os bens públicos. Estes, por expressa proibição constitucional, consoante o disposto nos artigos 183, § 3º e 191, § único, e também legal pelo novo Código Civil, de acordo com seu artigo 102; aqueles pela própria impossibilidade de apropriação humana, como é o ar atmosférico, por exemplo.

Sobre o aspecto da impossibilidade de se adquirir bens patrimoniais públicos pela Usucapião, assevera ZACARIAS (op. cit. 2006 p. 24) de forma peremptória:

Os bens públicos não são passíveis de Usucapião, reza o artigo 102 do novo Código Civil e o artigo 91, parágrafo único da Constituição Federal/88:

‘Os bens públicos não estão sujeitos a Usucapião’.

‘Art. 191.....

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por Usucapião.

Ainda quanto a tese doutrinária da insusceptibilidade da aquisição dos bens imóveis públicos pela Usucapião, LARANJEIRA (2000, p. 220) assim explana:

Com a proibição constitucional (art. 191, parágrafo único) de se usucapir em imóvel público, o reconhecimento por via administrativa cai por terra. Foram derogados os §§ 1º a 4º do art. 4º da Lei 6969/81 e Decreto 87620/82, prevalecendo a área do módulo rural aplicável à espécie, caso seja superior a 25 hectares.

Um questionamento que é pertinente colocar-se nesta monografia, posto, enquadrar-se plenamente no tema explanado, é o que encerra a tese polêmica sob a perspectiva doutrinária, se podem ou não os bens públicos em sentido amplo, lato, serem usucapidos?

Esta tese divergente quanto a impossibilidade ou a possibilidade da incidência da Usucapião sobre bens imóveis públicos, possui em nosso país correntes diametralmente opostas.

ZACARIAS (op. cit. p. 31), advoga firmemente a impossibilidade de se usucapir bens públicos ao declarar:

Assim é que, hoje, o campo de incidência desta modalidade restringe-se, apenas, aos imóveis rurais particulares, já que a Constituição determinou que 'os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião' (§ único, art. 191).

Desta forma, afastou-se a incidência de usucapião especial sobre terras devolutas, espécies do gênero bens públicos, que outrora (Lei nº 6969/81), encontravam-se elencadas como objeto de usucapião especial, ao lado das terras particulares.

De forma antagônica manifesta-se o jurista FALCÃO (1995, ps. 96 e 97), ao sustentar vigorosamente a tese da possibilidade de se usucapir bens imóveis públicos, quando leciona:

A Constituição de 1988 inovou, estabelecendo um *quantum* para o usucapião *pro labore*, e não cuidou de se reportar ao usucapião especial, de que trata a Lei nº 6969/81. Em nenhum instante o ordenamento constitucional pátrio nega poder à lei ordinária para dispor a respeito da forma de se caracterizar a prescrição aquisitiva da propriedade rural. Dessa forma, embora a Carta Magna vigente não faça referencia a outro tipom de usucapião que não seja o do artigo 191, e não tendo sido revogada de modo expresso a Lei 69669/81, é de se concluir esteja em pleno vigor o usucapião especial por ela disciplinado.

O usucapião especial opera sobre terras particulares e sobre terras devolutas tanto quanto o usucapião *pro labore*. E como entender-se essa incidência se a lei diz claramente que os bens públicos são inusucapíveis? É que terra devoluta, em que pese seja espécie do gênero terra pública, como já frisamos anteriormente, não é bem público *strictu sensu*, logo, não sendo bem público no sentido de bem patrimonial, e tendo a lei aberto essa possibilidade, é perfeitamente usucapível dentro dos limites estabelecidos.

A própria lei nº 6969/81 cuidou de estabelecer limitações ao direito de usucapir especialmente terras devolutas, ao estatuir que esse tipo de usucapião não incide sobre terras indispensáveis à segurança nacional – que, no linguajar constitucional vigente, seria ‘indispensável à defesa das fronteiras’, igualmente o usucapião especial não incide sobre terras habitadas por silvícolas nem nas áreas de interesse ecológico.

Desse modo, o usucapião opera sobre terras particulares e terras devolutas desde que o seu beneficiário atenda aos requisitos indispensáveis de não ser ‘proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, na área rural contínua, não excedente de 25 hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho tendo nela sua moradia.

Em nosso entendimento, consideramos ser possível adquirir por usucapião terras devolutas em geral, que é espécie do gênero terras públicas, partindo-se do princípio de não ter a Carta Magna Federal vigente revogado explicitamente a Lei 6969/81, que rege o usucapião especial, desde que, o usucapiente utilize a terra devoluta que ocupa, para torna-la produtiva por seu trabalho. É de se ressaltar, serem absolutamente inusucapíveis as terras devolutas indispensáveis, elencadas pela Constituição Federal em seu artigo 20, II, tais como, as reservas biológicas, as faixas de fronteiras, as reservas indígenas, as das fortificações e construções militares, as das vias federais de comunicação, as quais estão inseridas pelo mandamento constitucional retro referido, entre os bens da União.

## CAPÍTULO VI: A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE JUSTIÇA SOCIAL.

Imperativo neste capítulo, conceituar a idéia de justiça social. Compreende-se justiça social como um ideal, um objetivo imprescindível para a existência de uma sociedade civilizada, na qual prevaleça a democracia, o direito, como condição *sine qua non* para a manutenção da paz, da ordem social.

A respeito de justiça social, assim discorre o renomado LUZ (1996, p.15):

Embora a justiça social seja algo permanentemente buscado e almejado por todas as sociedades democráticas, e em todos os setores da sociedade, no que se refere ao meio rural, constitui-se a mesma na finalidade precípua da Reforma Agrária, através da justa distribuição de terras entre aqueles que, embora conservem toda uma tradição agrícola, não possuem um pedaço de terra verdadeiramente seu para cultivar e dele promover a sua ascensão social e econômica.

O Estatuto da Terra consagra em seu artigo primeiro, parágrafo primeiro, a justiça social como um princípio a ser observado, aplicado no tocante a Reforma Agrária, ao estabelecer no dispositivo legal supra referido:

Art. 1º - Esta lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para o fim de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

§ 1º Considera-se Reforma Agrária o conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade.

Um aspecto, um componente relevantíssimo no que toca aos bens imóveis que insere-se no tema da Usucapião, é o da função social da propriedade, a qual de forma indubitável deve ser observada neste instituto jurídico, ora abordado.

No tocante a função social da propriedade, leciona LUZ (*op. cit.* ps. 15 e 19):

Constitui princípio fundamental do Direito Agrário o condicionamento do uso da terra à sua função social.

Depois do estudo pormenorizado de cada requisito exigido pelo art. 186, somos levados a concluir que o cumprimento da função social da propriedade encontra-se condicionada à atuação do homem sobre a terra e os seus reflexos sobre a comunidade, de forma a originar uma perfeita relação HOMEM-TERRA-COMUNIDADE.

Com a exigência do cumprimento da função social da propriedade, quer o legislador dar a entender que a terra é um bem destinado a produzir riquezas e um bem a serviço da comunidade (bem comum) como um todo. Deixando o proprietário de utilizá-la na sua plenitude, nada mais justo que a mesma seja destinado a quem queira fazê-lo.

Ainda no que pertine a função social da propriedade, assim a define LARANJEIRA (*op. cit.* p. 160):

No Direito Agrário, em particular, a função social da propriedade está erigida em princípio básico da sua construção dogmática. Princípio presente em todas as legislações agrárias modernas, a ponto de Ballarin afirmar que 'este princípio da função social é o fio condutor, o critério fundamental, de todas as reformas agrárias'.

Na doutrina jurídico-agrária, a função social da propriedade consiste na correta utilização econômica da terra e na sua justa distribuição, de modo a atender ao bem-estar da coletividade, mediante o aumento da produtividade e da promoção da justiça social.

Também no tocante ao tema da função social da propriedade, SILVA enfatiza: “O direito de propriedade há muito se afastou da concepção romana de ser perpétuo, absoluto, inatingível. Adquiriu, hodiernamente, a característica de função social, de interesse social”.

Disserta ainda SILVA:

Desse modo, o proprietário deve usar o bem, seja ele móvel ou imóvel, ainda que indiretamente, a fim de lhe dar utilidade; não agindo assim, despojado estará de seu direito, favorecendo o possuidor a adquirir o bem pela usucapião.

Em consonância aos posicionamentos doutrinários retro expostos, em respeito aos preceitos legais e constitucionais, tem-se o entendimento de que o princípio da função social da propriedade, deve ser aplicado também em referência ao Instituto da Usucapião.

A Carta Magna Federal vigente, preceitua cristalinamente em seu art.186 e incisos, o princípio da função social da propriedade ao dispor:

Art. 186 . A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- 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;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Também o Estatuto da Terra, trata do princípio da função social da propriedade, em seus artigos 2º e 12º, ao estabelecer:

Art.2º. É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta lei.

Art. 12º. À propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem estar coletivo previsto na Constituição Federal e previsto nesta lei.

Acerca do inquestionável significado do instituto da usucapião, como mecanismo jurídico de solução da questão agrária, em nosso país, SILVA assim se posiciona:

Diante do exposto, verificamos que a usucapião, em suas diversas modalidades, mostra-se como importante instrumento na regularização da questão fundiária, seja urbana, seja rural, favorecendo, inclusive, a concretização do princípio constitucional da função social da propriedade. Isso, sem dúvida, deve-se à segurança da posse que é dada à aqueles que preenchem os requisitos exigidos para a configuração do instituto, através da titularidade da propriedade então conferida.

## CONCLUSÃO

A presente monografia, tratou de importantes elementos basilares da usucapião, com especificidade da usucapião constitucional.

No primeiro capítulo abordou-se a origem, os conceitos e a natureza jurídica da ação de usucapião. No capítulo segundo enfocou-se a legitimidade ativa *ad causam* e os integrantes do pólo passivo na ação da usucapião constitucional. O capítulo terceiro tratou dos requisitos genéricos da usucapião, as exigências constitucionais da usucapião e prova na ação de usucapião. O capítulo quarto analisou a intervenção do órgão ministerial público e a obrigatoriedade da notificação da fazenda pública. No capítulo quinto examinou-se os bens insuscetíveis de usucapião e a impossibilidade ou possibilidade de se usucapir terras devolutas. Por fim o capítulo sexto discorreu sobre a usucapião como instrumento de justiça social.

Sob a perspectiva da hermenêutica jurídica, é nítida a intenção, a finalidade social do legislador constituinte, ao ter elaborado a norma que criou o usucapião constitucional, posto, ter objetivado tutelar, amparar aqueles que detêm a posse de um imóvel serenamente, mansamente, com *animus domini*, sem interrupções, sem contestação, sem oposição, utilizada exclusivamente para trabalho e moradia do usucapiente e seus familiares, por lapso temporal de cinco anos, quer estejam enquadrados, inseridos no âmbito rural ou urbano.

É fato público, notório, o conflito protagonizado por milhões de pessoas em nosso país, tanto nas grandes metrópoles, como nas cidades interioranas, e nas áreas

rurais com o fito de obterem moradia digna,terra para nela labutarem, inclusive, com a ocupação de áreas urbanas desocupadas, ociosas e de imóveis rurais improdutivo.

Em nossa concepção toda esta realidade social, problemática, conflituosa existente na sociedade brasileira, poderia ser equacionada parcialmente, por meios pacíficos jurídicos, com a utilização, com a propositura de ações de usucapião constitucional preceituados pela Carta Magna Federal vigente.

Consideramos que, inobstante a flagrante morosidade do Poder Judiciário, a falta de democratização do acesso à Justiça das camadas mais carentes da nossa população, da falta de conscientização dos direitos fundamentais assegurados na Constituição Federal por parte dos cidadãos pobres, da falta de assistência jurídica para todos os mais necessitados, vislumbramos no instituto jurídico da usucapião constitucional em suas modalidades urbana e rural, como instrumentos irrefragáveis, inovadores de realização de Justiça Social, visando mitigar o máximo possível as gigantescas disparidades econômicas, sociais e culturais que predominam em nosso país e que infelicitam as camadas mais carentes, mais desfavorecidas da sociedade brasileira.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FALÃO, Ismael Marinho. DIREITO AGRARIO BRASILEIRO: doutrina, jurisprudência, legislação e prática. EDIPRO, 1ª Edição, 1995, Bauru-SP.

LARANJEIRA, Raymundo - Coordenador. Direito Agrário Brasileiro. LTr, 2000, São Paulo-SP.

LUZ, Valdemar P. Estatuto da Terra, Editora Sagra Livraria, 1ª Edição, 1989, Porto Alegre, RS.

LUZ, Valdemar P. Curso de Direito Agrário. SAGRA-DC LUZZATTO, 2ª Edição, 1996, Porto Alegre-RS.

MILHOMENS, Jonatas e ALVES, Geraldo Magela. *Manual Prático do Advogado*, Ed Forense, 4ª edição, 1993, Rio de Janeiro.

NEGRÃO, Teotônio, Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor, Editora Saraiva, 30ª Edição, São Paulo-SP, 1999.

PINTO, Nelson Luiz. *AÇÃO DE USUCAPIÃO*, Editora Revista dos Tribunais, 2ª Edição, 1991, São Paulo, SP.

SILVA, Janaina de Alvarenga. Considerações acerca da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro. Jus Navigandi, Teresina, a. 9, n. 828, 9 out. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7393>>. Acesso em: 25/02/2006.

ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. Anotações Sobre a Usucapião. CL EDIJUR, 2ª Edição, 2006, Leme-SP.