

CONSIDERAÇÕES ACERCA DA USUCAPIÃO: A USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA¹

Heverton Caetano da Silva ²

SUMÁRIO: 1 INTRODUÇÃO; 2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO COM ENFOQUE NO DIREITO BRASILEIRO; 3 CONCEITO DE USUCAPIÃO; 4 MODALIDADES DE USUCAPIÃO: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA; 4.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COMUM; 4.2 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ESPECIAL; 5 REQUISITOS DA USUCAPIÃO; 5.1 REQUISITOS FORMAIS; 5.2 REQUISITOS PESSOAIS; 5.2.1 Pessoa Capaz; 5.2.2 Possuidor; 5.2.3 Compossuidor; 5.2.4 Herdeiro; 5.2.5 Cônjuge Supérstite; 5.2.6 Cessionário De Direito Hereditário; 5.2.7 Concubina; 5.2.8 Promitente Comprador; 5.2.9 Cessionário De Promessa De Compra E Venda; 5.2.10 Condômino; 5.2.11 Usufrutuário. 6 CONCLUSÃO. REFERÊNCIAS.

RESUMO: O presente artigo, apresentado como condição para a obtenção do título de Bacharel em Direito, tem como alvo, através de uma visão acadêmica, discutir sobre a questão da usucapião no Brasil, que é uma forma originária para aquisição da propriedade, meio em qual o possuidor passa a ser proprietário. É um meio de aquisição de domínio pela posse prolongada da coisa durante certo lapso temporal, com os devidos requisitos previstos na lei. Não tendo a exigência de justo título, presumindo-se boa-fé, e assim pode-se ver declarada a propriedade por meio de sentença judicial.

PALAVRAS-CHAVES: Aquisição. Posse. Propriedade. Prescrição. Usucapião.

ABSTRACT: *This article, presented as a condition for obtaining the right in Bachelor of Arts degree, targets, through an academic vision, discuss the issue of adverse possession in Brazil, which is an original form for the acquisition of property, the environment in which possessor becomes owner. It is a means of domain acquisition by prolonged possession of it for a certain time span, with the appropriate requirements of the law. Not having the need for rightly assuming good faith, and so you can see the property declared by judicial decision.*

KEY-WORDS: *Acquisition. Possession. Property. Prescription. Averse possession.*

1 INTRODUÇÃO

¹ Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito, do Curso de Direito da Faculdade do Norte Novo de Apucarana – FACNOPAR. Orientação a cargo do Professor_Paulo Rossano dos Santos Gabardo Junior.

² Acadêmico ou Bacharelando do Curso de Direito da Faculdade do Norte Novo de Apucarana – FACNOPAR. Turma do ano de 2009. Email para contato: hevertoncaetano@hotmail.com.

A usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade, por meio da qual o possuidor se torna proprietário. É a aquisição do domínio pela posse prolongada da coisa durante certo lapso de tempo, com os requisitos previstos na lei.

O objetivo da usucapião é acabar com a incerteza da propriedade, assegurando a paz e a tranquilidade na vida social pelo reconhecimento da propriedade em favor daquela pessoa que por longa data é o seu possuidor. Sua finalidade é o cumprimento da função socioeconômica da propriedade, de acordo com os artigos 6º e 170, da Constituição Federal de 1988.

Este trabalho tem como objetivo explanar de uma forma simplória o tema acerca da usucapião extraordinária, porém apresentando os seus requisitos.

A metodologia usada para a elaboração do presente trabalho consiste na pesquisa documental e na pesquisa bibliográfica em documentos e textos que tratam do assunto.

Assim começamos pela evolução histórica, passando-se em seguida a tratar do conceito de usucapião, na sequência apresenta-se as modalidades da usucapião, com um enfoque na usucapião extraordinária, dividida em comum e especial, para, logo após apresentar os requisitos para sua concessão, chegando ao final onde serão expostas as considerações finais acerca do presente trabalho, no que diz respeito a importância deste instituto.

2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO COM ENFOQUE NO DIREITO BRASILEIRO

Antes de iniciarmos, o estudo quanto à origem e evolução histórica da usucapião, devemos ater que na maioria das vezes que dissertado sobre o histórico de algum ramo do direito, somos obrigados a remetermos ao direito romano conforme Ribeiro *apud* Pietro Bonfante que assim expõe: “o direito romano é, entre os direitos históricos e vigentes, o único cuja evolução se possa seguir por um curso de mais de mil anos”³.

³RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 4. ed. rev. e atual. Vol. 1 e Vol. II. São Paulo: Saraiva, 2006. P.7

Neste mesmo enfoque, porém já voltado ao tema da usucapião, Ribeiro apresenta que é na Lei das Doze Tábuas que surgem os primeiros prazos prescricionais aquisitivos, assim expondo: [...] *a Lei das Doze Tábuas contemplava a usucapião, estendendo-se aos bens móveis e imóveis*”.⁴

Nesta mesma diapasão leciona Silvo de Salvo Venosa:

Usucapio deriva de *capere* (tomar) e de *usus* (uso). Tomar pelo seu uso. Seu significado original era de posse. A Lei das XII Tábuas estabeleceu que quem possuísse por dois anos um imóvel ou por um ano um móvel tornar-se-ia proprietário. Era modalidade de aquisição do *ius civile*, portanto apenas destinada a cidadãos romanos⁵.

O *ius civile* citado por Venosa significa dizer que quem teria direito a tal meio de aquisição seria somente os cidadãos romanos, excluindo os chamados “estrangeiros” conforme apresenta Ribeiro, ao explicar a quem este regramento é aplicável, veja-se: “*não se aplicando, pois, a lei em questão aos fundos provinciais e não podendo invocá-la os estrangeiros, dado que não gozavam dos direitos preceituados no ius civile*”⁶.

Rizzardo ao citar Pedro Nunes, que leciona sobre a alteração do prazo para a prescrição do prazo aquisitivo, assim dispôs:

Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, denominando-lhe *usucapio*; estendeu-se aos estrangeiros e aos bens provinciais. Determinou que o usucapião dos imóveis se verificasse em três anos. Criou, ainda, a prescrição extraordinária *praescriptio longissimi temporis*, que se consumava em trinta e quarenta anos; de trinta para os móveis e imóveis em geral; de quarenta para os bens do Estado, ou do imperador (a princípio imprescritíveis), os da igreja e lugares vulneráveis.⁷

Ribeiro apresenta que “*A usucapião, consagrada na Lei das Doze Tábuas, data do ano de 305 da era romana [...]*”⁸ e ainda informa que “*Essa lei superou o Código de Hamurabi, contendo normas de garantias aos cidadãos e princípios democráticos*”⁹.

Justiniano então unificou os institutos prescrição aquisitiva e usucapião conforme Câmara Leal dispõe:

⁴ Ibid., p. 140.

⁵ BUSHATSKY, Jaques. Posse e seus efeitos. São Paulo: Advocacia Dinâmica, 1964. p. 13

⁶ Ibid., p. 141.

⁷ RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 248

⁸ RIBEIRO, loc cit., p.140

⁹ RIBEIRO, loc cit., p.140.

Até aqui, o usucapião, meio aquisitivo de propriedade, e a prescrição *longi et longissimi temporis*, meio extintivo de reivindicatória, conservaram-se como institutos diversos, constituindo um título de aquisição de propriedade, e representando outro, simples exceção processual contra a reivindicação. Foi JUSTINIANO quem os unificou, dando à longa duração da posse extintiva da reivindicatória o mesmo efeito do usucapião, transformando-se, assim, em título aquisitivo da propriedade. E daí o ter-se estendido o termo *prescrição* da *praescriptio longae seu longissimae possessionis* ao usucapião, com a denominação da *prescrição aquisitiva*.¹⁰

Resumindo o conteúdo da posse no direito romano, Lafayette diz que “*esse direito a restringia à posse de coisas corpóreas e aos direitos reais*”.¹¹

No mesmo sentido, a observação de Ney da Fontoura Boccanera:

De tudo o que ficou visto na evolução histórica do Direito Romano, verificamos, em síntese, que ele buscou assegurar a proteção possessória estritamente àqueles que exerciam os poderes inerentes ao direito real de propriedade ou a outros direitos reais, ou seja, aos que possuíam como se proprietários ou titulares fossem de outros direitos reais: precaristas, credores pignoratícios sequestratários etc.¹²

Também comunga deste mesmo entendimento Washington de Barros Monteiro, ao assinalar que “*Em Roma, a posse consistia, exclusivamente, no contato físico com a coisa; portanto, no direito romano, não podia haver posse de direitos pessoais*”.¹³

Antes da época romana, nos primeiros tempos, se falava apenas de propriedade das coisas móveis, que seriam os objetos de uso pessoal, como as ferramentas de pesca e caça e as peças do vestuário. A terra pertencia à coletividade, surgindo assim à primeira manifestação da sua função social da propriedade.

Como é difícil saber o momento em que surge a primeira forma de propriedade, na época romana sobrepunha à visão individualista da propriedade, em que pesem tenha existido duas formas de propriedade coletiva, a saber: a da *gens* e da família. De *gens*, atribuía a cada pessoa uma gleba. De acordo com esta visão, poderia o proprietário fazer uso do seu bem do modo que lhe conviesse, podendo destruí-lo, deixando-o improdutivo, sem ter que se preocupar com outra coisa a não ser com seus interesses particulares.

¹⁰ LEAL, Câmara. **Da prescrição e da decadência**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982. p. 5

¹¹ LAFAYETTE Rodrigues Pereira. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976. p.76

¹² BOCCANERA Ney da Fontoura. **A Defesa Possessória nos Direitos Pessoais**. Revista dos Tribunais, Vol. 540, p. 219 ss.

¹³ MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito das Coisas**. 21ª edição, Saraiva, 1982, p.23.

Quando houve o fim desta propriedade coletiva, inaugurou a propriedade da família, que foi cedendo espaço ante o fortalecimento da autoridade do *pater familias*, constituindo a propriedade privada como definida nos moldes atuais, citados a seguir.

Resultado da experiência milenar, no Século VI d.c os romanos editaram o primeiro grande diploma civil que o homem conheceu o chamado *Corpus Júrís Civilis*, que disciplinou o direito de propriedade privada com todos os seus atributos (*jus utendi, fruendi, abutendi e rei vindicatio*) da forma como adotado pela maioria das nações, observadas as limitações peculiares de cada uma.

Na sequência, se implantou no Continente Europeu outra concepção de propriedade que se estendeu por toda a Idade Média, sendo decorrente das frequentes ameaças de incursões de terras pelos povos conquistadores. Inicialmente os bárbaros germanos que se apossaram do Império Romano do ocidente, impondo um regime político e jurídico de propriedade que assegurasse a sua defesa e conservação. A propriedade feudal era demarcada entre dois titulares, um o usuário ou vassalo, a quem pertencia à titularidade do domínio útil e perpétuo e o outro o senhor feudal, titular do domínio direto da propriedade.¹⁴

Esse regime econômico-político da propriedade privilegiou os senhores feudais, uma vez que transformou na exploração dos usuários pelos senhores da terra, culminando movimentos de revolta, dando origem à Revolução Francesa de 1789, quando se proclamou a liberação dos ônus feudais, passando a propriedade a ser plena e exclusiva em favor dos usuários, consolidando, definitivamente, o instituto.

O Código Civil Napoleônico de 1804, considerado o primeiro grande Código Civil da era moderna, redefiniu o direito de propriedade nos moldes do Direito Romano, como direito de gozar, usar e dispor do bem de forma absoluta, seguido pelas demais nações eropéias e de grande parte do mundo civilizado.

Em 1848 na França, com o Manifesto Comunista organizado por Marx e Engels, dá-se início à reação socialista contra a propriedade individual e absoluta, defendendo a propriedade coletiva dos bens de produção, com o intuito de findar a luta de classes.

¹⁴ DILVANIR, José da. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília, 1999, 36 n. 144, p. 76.

A encíclica “*Rerum Novarum*”, de Leão XIII, providenciou de maneira oportuna a conciliação das teses individualistas e socialistas sobre a propriedade então em ebulição em seu uso em proveito das pessoas e da coletividade. É daquele documento que se extrai a seguinte informação:

De facto, como é fácil compreender, a razão intrínseca do trabalho empreendido por quem exerce uma arte lucrativa, o fim imediato visado pelo trabalhador, é conquistar um bem que possuirá como próprio e como pertencendo-lhe; porque, se põe à disposição de outrem as suas forças e a sua indústria, não é, evidentemente, por outro motivo senão para conseguir com que possa prover à sua sustentação e às necessidades da vida, e espera do seu trabalho, não só o direito ao salário, mas ainda um direito estrito e rigoroso para usar dele como entender. Portanto, se, reduzindo as suas despesas, chegou a fazer algumas economias, e se, para assegurar a sua conservação, as emprega, por exemplo, num campo, torna-se evidente que esse campo não é outra coisa senão o salário transformado: o terreno assim adquirido será propriedade do artista com o mesmo título que a remuneração do seu trabalho. Mas, quem não vê que é precisamente nisso que consiste o direito da propriedade mobiliária e imobiliária? Assim esta conversão da propriedade particular em propriedade colectiva, tão preconizada pelo socialismo não teria outro efeito senão tomar a situação dos operários mais precária, retirando-lhes a livre disposição do seu salário e roubando-lhes, por isso mesmo, toda a esperança e toda a possibilidade de engrandecerem o seu patrimonio e melhorarem a sua situação.¹⁵

Essa reação socialista resultou em uma nova concepção de propriedade, deflagrada pela Revolução Industrial de 1917. Na mesma direção, a Constituição Alemã de Weimar avançou as ideias socialistas do direito de propriedade, reivindicando a inclusão da função social como atributo condicionante à sua configuração existencial. Esse atributo assegurou o direito de propriedade como regra, mas determinou, como exceção ao princípio, a sua função social, reunindo todo o conjunto de limitações à propriedade privada.

O regime legal de propriedade com características individualista, absoluta e ilimitada está definitivamente exilado nas legislações da maioria das nações. Não se admite mais um sistema de propriedade que não considere em sua concepção as limitações em pro de atender os imperativos da solidariedade social.

Apesar das ideias revolucionárias a essa instituição, a propriedade privada reflete um imperativo das necessidades e do egoísmo humano.

Já no enfoque evolucionário do direito brasileiro, a iniciativa do Estado em intervir na economia deu-se na tentativa de eliminar as desigualdades

¹⁵ **Carta Encíclica *Rerum Novarum* do Papa Leão XIII sobre a condição dos operários.** Disponível em: <www.vatican.va/holy_father/leo_xiii/encyclicals/documents/hf_l-xiii_enc15051891_rerum-novarum_po.html>. Acesso em 09 mar. 2013

sociais, e, nas sociedades predominantemente urbanizadas, a superação das desigualdades passa necessariamente pela questão do acesso à terra urbana, permitindo vincular o direito de propriedade imobiliária ao Princípio da Função social da Propriedade.

Segundo André Osório Godinho, “A terra, urbana ou rural, é um dos elementos fundamentais da vida humana. Nela a vida se desenvolve, nela a vida se sustenta”.¹⁶ Por isso, o Princípio da Função Social da Propriedade tem seu fundamento no Princípio da Função Social da Dignidade da Pessoa Humana, superando o individualismo do paradigma anterior. A propriedade cumpre sua função social, ao contribuir para a diminuição das desigualdades sociais viabilizando a inclusão territorial.

O conceito de função social, então, evoluiu juntamente com o conceito de propriedade, até que aquele incorporou este. Isso porque historicamente a noção de propriedade iniciou-se sob a forma comunal, alcançou posteriormente a categoria de individual e, atualmente, vincula-se ao social. Nos textos das Cartas Magnas brasileiras, observem-se essas mudanças de modelos na propriedade ao longo do tempo.

O documento pátrio de 1824 incluiu o direito de propriedade no rol dos direitos individuais, o garantido em toda a sua plenitude. Aqui já existia a possibilidade de intervenção do Estado no domínio da propriedade privada, mediante a desapropriação. Contudo, essa prerrogativa do Poder Público de desapropriar bens particulares incidia sobre bens que cumpriam ou não sua função social, ou seja, a desapropriação possuía mero caráter de necessidade ou utilidade pública e não configurava natureza de sansão pelo inadequado aproveitamento do solo ou imóvel urbano.

A Constituição Brasileira de 1891 não inovou quanto ao direito de propriedade, mantendo, apenas, a propriedade como direito pleno permitindo a desapropriação em caso de necessidade ou utilidade pública.

A Constituição de 1934, por sua vez, foi a primeira a introduzir o conceito de função social da propriedade. Esta ideia foi inserida no texto constitucional devido à influência da Constituição Mexicana de 1917 e a de Weimar de 1919. Afirmava a Constituição de 1934, em seu art. N. 17, que: “É garantido o

¹⁶ GODINHO, André Osório. **Função Social da Propriedade**. Problemas de Direito Civil Constitucional. Rio de Janeiro. Renovar, 2000, p.400.

direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar”. Essa nova ideia refletia os interesses de liberdade e democracia advinda do capitalismo.

Embora tivesse reconhecido o caráter não absoluto do direito de propriedade, a Carta de 1937 não tratou da proibição deste exercício quando contrário ao interesse da coletividade.

A considerar, a Constituição de 1946 condicionou o uso da propriedade privada ao bem-estar social e diferenciou a propriedade do solo da propriedade do subsolo. Permanece o direito inviolável da propriedade, contudo, com a possibilidade de desapropriação por utilidade pública. Por outro lado, ditava o artigo 147 da mesma carta que “(...) o uso da propriedade será condicionado ao bem estar social. A Lei poderá, com observância do disposto no artigo 141 § 16º, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos”. E o termo função social da propriedade foi contemplado pela primeira vez no ordenamento jurídico brasileiro, no artigo 157 da Carta Constitucional de 1967.

A Constituição Federal de 1988 foi à primeira no Brasil e talvez seja uma das únicas do mundo a tratar diretamente da política urbana, dedicando o Capítulo II, do Título VII, especificamente para normatizar o tema, com o fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades, garantindo a todos os seus habitantes a perspectiva do bem-estar social, deixando o direito de propriedade expressamente vinculado ao cumprimento da sua função social. Regulou-se a competência de todos os entes federados, atribuindo-se competências específicas e comuns sobre a gestão urbana, através de dispositivos posteriormente regulamentados por leis infraconstitucionais, como no caso da Lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Pode-se considerar que a decisão de tratar da política urbana foi tomada quando da aprovação do Regimento Interno da Assembleia Nacional Constituinte no início de 1987. O regimento estabeleceu um processo de descentralização na elaboração da Constituição, pelo qual foram estabelecidas comissões temáticas. Daí a realização, no caso do tema “políticas públicas”, de audiências públicas, ouvindo representantes de todos os segmentos interessados, refletindo todas as posições existentes na sociedade. A transição desses depoimentos encontra-se no Diário da Assembleia Nacional Constituinte e constitui material vastíssimo para a interpretação do texto constitucional.

O Princípio da Função Social da Propriedade deve ser interpretado de forma sistêmica, conciliando interesses individuais e sociais diante da análise do caso concreto. Esse entendimento tem um especial sentido no contexto exegético da Constituição de 1988 e bem expressa à observação de Ronnie Hebert Barros Soares que trazemos:

O direito de propriedade, reconhecido como um direito absoluto, exclusivo e perpétuo, ao longo do tempo vem sofrendo grande transformação, em especial após a introdução da teoria da função social, que hoje se espalha para todos os ramos do Direito.¹⁷

Segundo Liana Portilho Mattos, a efetivação do princípio em tela pugna pela existência de diversos instrumentos aptos à sua concretização, tais como o Plano Diretor, definido pela Constituição de 1988 como o instrumento básico de política e desenvolvimento urbano pelo artigo 182, §1º e a Lei Federal n. 10.257/01, conhecida como Estatuto da Cidade, que apresenta importantes diretrizes urbanísticas, tais como:

(...) a da gestão democrática da cidade e da cooperação entre todos os segmentos sociais e o governo para consecução do desenvolvimento urbano; a da condenação da retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização; a da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, etc.¹⁸

A conformação da propriedade urbana ao plano diretor constitui uma manifestação inequívoca da interação entre as decisões de planejamento e as decisões de mercado a configurar o direito econômico em sua incontornável presença. Desta forma, verificou-se que a união de tais institutos (planejamento urbano e formação do mercado imobiliário) advieram para aperfeiçoar os direitos já existentes, facilitando assim a comprovação da função social da propriedade.

3 CONCEITO DE USUCAPIÃO

Analisando etimologicamente o significado da palavra usucapião, Benedito Silvério Ribeiro chega à conclusão que ela vem do latim *usucapio*, do

¹⁷ SOARES, Ronnie Hebert Barros. **Usucapião Especial Urbana Individual**. São Paulo. Juarez de Oliveira, 2004, p. 1.

¹⁸ MATTOS, Liana Portilho. **A efetividade da função social da propriedade urbana à luz do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Temas e Idéias, 2003. p. 95.

verbo *capio* (ou *capere*), tomar, adquirir; e *usus*, uso. O autor conclui ainda que o termo usucapião se traduz por ocupação, aquisição pelo uso ou tomada: “*pela usucapião a posse transforma-se em propriedade, desde que decorra tempo suficiente para que tal se verifique*”.¹⁹

Ebert Chamoun por sua vez, afirma que a usucapião é “*a transformação da posse em propriedade pelo decurso do tempo*”.²⁰

Já Clovis Beviláqua²¹ conceitua da seguinte forma “*usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada*”. Beviláqua recorda em sua obra a definição tradicional de Modestino, contida no Digesto, onde ela traz que usucapião é o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada por um tempo definido em lei.

Entretanto, não apenas o direito de propriedade é adquirido por usucapião, mas também outros direitos reais, embora não todos.²²

Se baseando na definição histórica de Modestino, José Carlos de Moraes Salles conceitua usucapião como “*a aquisição do domínio ou de outro direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante o tempo estabelecido em lei*”.²³

Caio Mario da Silva Pereira vista da seguinte forma “*usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei*.”²⁴

Portanto, a partir das definições citadas acima, conclui que o tempo e a posse são elementos necessários para a aquisição por usucapião. Na lição de Moraes Salles ainda, se exige, que a posse seja exercida com *animus domini* e que o objeto seja hábil. O autor explica que, dependendo da espécie de usucapião, também podem ser exigidos outros requisitos sendo eles justo título e a boa-fé. Seguindo esta forma, segundo Carlos Roberto Gonçalves:

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*titulus*) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros [posse, tempo e coisa hábil] são

¹⁹ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. São Paulo: Saraiva, 2006, v.I. p.173 e 189

²⁰ CHAMOUN, Ebert. **Instituições de Direito Romano**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977. p.253

²¹ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976. p.168

²² PEREIRA, Caio. Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2003

²³ SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p.48.

²⁴ PEREIRA, op. cit., p.138.

indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária.²⁵

Maria Helena Diniz (1998, p. 676), conceitua a usucapião como sendo:

Modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. Tem por fundamento a consolidação da propriedade dando Jurisdicção a uma situação de fato: a posse unida ao tempo.

Todavia, não podem ser objetos de usucapião, os bens fora do comércio, ou seja, aqueles que pela sua natureza não são susceptíveis de apropriação pelo homem, bem como os bens públicos.²⁶

A Usucapião tem ainda o fundamento do cumprimento do princípio da função social da propriedade, de sua utilidade social, que está prevista na Constituição Federal, que dispõe em seu art. 5º, XXII e XXIII que:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e a propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

E, ainda, o art. 170, da Carta Maior, esclarece:²⁷

A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

III – função social da propriedade;

Portanto, todo imóvel deve ter uma função social e deve ser usado pelo proprietário, direta ou indiretamente, de modo a gerar utilidades.²⁸ Salles ainda conceitua:

Assim, o proprietário desidioso, que não cuida do que é seu, que deixa seu bem em estado de abandono, ainda que não tenha a intenção de

7GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro V: direito das coisas**. 4. ed. Ver. São Paulo: Saraiva, 2009. p.253.

²⁶ PEREIRA, op. cit., p. 142-143.

²⁷ CONSTITUIÇÃO FEDERAL. 1988. art. 170

²⁸ SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

abandona-lo, perde sua propriedade em favor daquele que, havendo se apossado da coisa, mansa e pacificamente, durante o tempo previsto em lei, da mesma cuidou e lhe deu destinação, utilizando-a como se sua fosse. Esse é o fundamento da usucapião.²⁹

Chegando assim a premissa que a propriedade vai cumprir a sua função social quando é utilizada de acordo com as normas vigentes, e deve ser aproveitada de forma harmônica não só em favor do interesse individual, mas em favor do interesse social principalmente, ou seja, em favor da coletividade

Essa função social da propriedade tem por objetivo proporcionar a distribuição justa de renda, não podendo a propriedade ser desprovida dessa função. O art. 182 § 2º, da Constituição Federal de 1988, determina que a propriedade urbana vai cumprir sua função social quando atender as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

4 MODALIDADES DE USUCAPIÃO: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Lembrando aqui que a usucapião, seja qual for sua espécie, é modo originário de aquisição de propriedade³⁰. Dessa forma, extingue-se todo e qualquer ônus anterior à usucapião relativo à propriedade, tal como se pode constatar em posicionamento do STJ:

A aquisição por usucapião é aquisição originária; Com relação ao usucapiente, importa a posse pelo prazo de vinte anos, pacífica e ininterrupta, com ânimo de dono. Nenhuma relação ou sucessão existe entre o pendente do direito de propriedade e o que a adquire pelo usucapião. Com o usucapião, simplesmente extingue-se o domínio do anterior proprietário, bem como os direitos reais que tiver ele constituído, e sem embargo de quaisquer limitações a seu dispor. Prazo de vinte anos consumado no interregno entre a data em que o fiduciário mais jovem completou os dezesseis anos, e a data da propositura da ação reivindicatória.³¹

Trata-se de prescrição aquisitiva, definida por Clóvis Beviláqua como *“energia pela qual, situações fáticas transformam-se em realidade jurídica pelo decurso de tempo”*.

²⁹ www.jusbrasil.com.br/diarios/40334617/djmt-06-09-2012-pg-413

³⁰ RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de usucapião: vol. 1 – 7ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2010, p. 196

³¹ REsp 207.167/RJ – 4ª T. STJ –j. 21-06-2001. rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira – DJU 03-09-2001

A usucapião extraordinária doutrinariamente também pode ser dividida em duas subespécies: a usucapião extraordinária comum, prevista no artigo 1.238 do novo Código Civil, e a usucapião extraordinária especial, prevista no parágrafo único do mesmo artigo.

É denominada como uma forma extraordinária de aquisição da propriedade imóvel por meio de usucapião, por não exigir nem justo título, nem boa-fé, como veremos adiante.

Trataremos das duas subespécies nos subitens a seguir:

4.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COMUM

A usucapião extraordinária comum já estava prevista no Código Civil de 1916, no artigo 550, nos seguintes termos:

Aquele que por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e 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.³²

Hoje, esta espécie está definida no artigo 1.238 do novo Código Civil, nos seguintes termos:

Aquele que, por 15 (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.³³

Verificamos, pois, que a lei trouxe algumas inovações ao instituto, principalmente em relação ao prazo e à presunção de boa-fé.

Quanto ao prazo, anteriormente era de 20 anos, hoje reduzido para 15 anos. Portanto, o maior prazo em nosso sistema jurídico para se usucapir coisa imóvel atualmente é de 15 (quinze) anos.

Em relação à presunção de boa-fé, esta anteriormente era *juris tantum*, ou seja, era presumida relativamente, podendo o usucapido comprovar a má-fé do usucapiente, afastando, assim a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

³² Código Civil de 1916, art. 550

³³ Código Civil de 2002, art. 1.238

Porém, o novo Código Civil tornou a presunção de boa-fé *juris et de jure*, ou seja, não admite prova em contrário. A presunção da boa-fé, neste caso, é absoluta, não podendo o usucapido opor qualquer prova em contrário.

Vemos, pois, que a boa-fé para esta espécie de usucapião é dispensável. Deixou de ser um requisito e passou a ser um irrelevante jurídico.

Não há necessidade de se ter justo título. Aliás, o Código Civil de 1916 trazia a mesma regra.

Há, portanto, apenas um requisito para a aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária comum, qual seja, o lapso temporal de 15 (quinze) anos, sem oposição nem interrupção.

4.2 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA ESPECIAL

Prevista no parágrafo único do artigo 1.238 do novo Código Civil, a usucapião extraordinária especial tem os seguintes termos:

Aquele que, por 15 (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.
Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo³⁴

Aqui temos como “sem interrupção” a posse que é contínua. Para tanto, deve o possuidor exercer atos que lhe garantam esta qualidade sem intervalo de tempo.

O termo “moradia habitual” significa o lugar onde o possuidor fixa a sua residência, ou seja, onde ele ordinariamente habita, o que afasta as posses esporádicas e eventuais, como pode ocorrer em casas de veraneio.

Temos, pois, uma inovação do atual Código Civil, visto que atribuem dois prazos distintos para uma mesma espécie de usucapião já existente anteriormente, criando uma nova subespécie para o instituto.

Vê-se, claramente neste caso, o caráter social do instituto, posto que a lei fala em redução de prazo em caso de estabelecimento de moradia habitual ou realização de obras ou serviços de caráter produtivo.

³⁴ Código Civil de 2002, art. 1.238, par. ú.

Aqui, além do lapso temporal, que fora reduzido para 10 (dez) anos, há o requisito da moradia habitual ou realização de obras e serviços de caráter produtivo por parte do usucapiente – evitando assim aquele proprietário relapso com sua propriedade imóvel.

O artigo 2029 do Código Civil, nas Disposições Finais e Transitórias, dispõe que até 2 (dois) anos após a entrada em vigor do novo código, esta subespécie de usucapião terá acrescido ao seu prazo (dois) anos, seja qual for o tempo transcorrido.

5 REQUISITOS DA USUCAPIÃO

São os relacionados com as coisas e os diretores que podem ser objeto de aquisição da propriedade por meio de Usucapião. Sendo que as coisas devem estar no comércio e hábeis.

Contudo, existem coisas que preenchem estes requisitos, porém, não podem ser alienados ou adquiridos, pois se tratam de bens dotais, de família, entre outros.

Cita Venosa:

Tudo que pode ser objeto de posse, como exposto no estudo do instituto, não estando fora do comércio, é suscetível de prescrição aquisitiva. Cuida-se da *res habilis*. Os bens fora de comércio, não podendo ser objeto de posse, não poderão ser adquiridos por usucapião. Os bens públicos, como regras gerais e por força de lei, não podem ser usucapidos³⁵

Já Ribeiro coloca que:

Assim, a coisa hábil, possível de apropriação e que seja de domínio privado é a única que pode ser adquirido por usucapião, pois aquelas pertencentes ao domínio público e, portanto, insuscetíveis de apropriação não o podem³⁶.

Citados autores colocam as duas grandes prerrogativas para uma coisa ser usucapível, que ela seja passível de apropriação, ou seja, que não pode encontrar obstáculo para sua apropriação, como ser bens de família ou bens dotais.

Na usucapião constitucional, urbano ou rural, os imóveis a serem usucapíveis, têm dimensão máxima estabelecida, na própria constituição. No rural,

³⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. Direitos Reais/ Sílvio de Salvo Venosa. – 4. Ed. p. – São Paulo: Atlas, 2004. p. 221

³⁶ RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de usucapião: volume 1, 2.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1998. p. 356

não poderá ter dimensão superior a cinquenta hectares, segundo estabelecido no artigo 191 da constituição. Já no urbano, o imóvel não poderá ser maior do que duzentos e cinquenta metros, conforme artigo 183 da Constituição Federal.

5.1 REQUISITOS FORMAIS

Estes requisitos são a posse contínua e incontestada, ou como é mais conhecida posse mansa, e ainda, o transcurso do tempo, estabelecida em lei, de acordo com cada espécie de usucapião.

Menciona Manzo:

Posse *ad usucapionem*, é a que, contendo os elementos indispensáveis à configuração da posse, também preenche ainda os demais requisitos exigidos a aquisição da propriedade pelo usucapião, devendo ser sem interrupção, sem oposição e ser exercida com *animus domini*, que é a intenção de dono³⁷

Segundo os autores citados, essa posse deve ainda não ser desleixada, ou descuidada, mantendo a coisa a ser usucapida em bom estado de conservação.

Sobre o tema ensina Bushatsky, “posse é o conjunto de atos, não defesos em lei (posse justa), exercidos sobre a coisa pelo sujeito, ou por terceiro em seu nome, tal como se dela fosse proprietário, real ou titular de algum respectivo direito real”³⁸

Assim, nota-se que a posse se encontra fundamentada no ânimo de proprietário, concomitante ao exercício de fato sobre a coisa, resultando na intenção de ter a coisa como propriedade sua.

Para este tipo de posse, pode-se afirmar que se chama de posse civil, que é diferente da posse natural, sendo que a segunda não passa simplesmente da detenção material da coisa e a primeira é composta da detenção material e o ânimo de ser proprietário.

Em relação a estas, distingue Ribeiro:

A posse, constituindo o requisito de maior importância à configuração da usucapião, deve revestir-se de *animus domini*, isto é, daquela vontade ou intenção de verdadeiro proprietário, a fim de que se afaste aquela, que

³⁷ MANZO, Airosa Forestie. Usucapião. São Paulo: Vale do Mogi. 2001. p. 32

³⁸ BUSHATSKY, Jaques. Posse e seus efeitos. São Paulo: Advocacia Dinâmica, 1964. p. 13

embora mantida diretamente seja exercida em nome de terceiro, não gerando qualquer direito, tais como por meio de fâmulos, locatários, usufrutuário etc.³⁹

O tempo é o segundo requisito formal da usucapião, ou seja, lapso temporal, que corresponde ao período de tempo em que o possuidor detém a coisa como sua.

Ensina Rodrigues: “A usucapião se consuma dentro de um período fixado na lei. E o legislador fixa livremente tal prazo, tendo em vista não só a proteção do interesse particular como a do interesse público”.⁴⁰

Existem várias espécies de usucapião, possuem prazos diferentes, sendo estes prazos determinados juntamente com a determinação legal da Usucapião.

Ensina Venosa: “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”.⁴¹

5.2 REQUISITOS PESSOAIS

Os requisitos pessoais, são determinados em lei para que haja a possibilidade de pleitear a usucapião, estão relacionados com a pessoa, ou seja, tanto no que vai adquirir a propriedade quanto no que vai perdê-la.

Nos dizeres de Ribeiro “os pessoais dizem respeito ao possuidor e ao proprietário, visando aquela a aquisição do domínio, ocorrendo para o segundo o desfalque de sua propriedade”.⁴²

Pontes de Miranda ao falar que “A ação de usucapião, sabendo-se quem figura como proprietário no Registro de Imóveis deve ser exercida contra esse”⁴³, está se referindo aos requisitos pessoais do usucapião, pois afirma que tem legitimidade passiva para ser demandado numa ação de usucapião.

5.2.1 Pessoa Capaz

³⁹ RIBEIRO, op. cit.

⁴⁰ RODRIGUES, Sílvio Rodrigues, 1917. Direito civil, v. 5. Direito das coisas. 27 ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-01-2002). São Paulo: ed. Saraiva, 2002. p. 112

⁴¹ VENOSA, op. cit., p. 217

⁴² RIBEIRO, op. cit. p. 235

⁴³ MIRANDA, Pontes de. Tratado de direito privado. v. 10, Campinas: Bookseller, 2001. p. 184

É indispensável para aquisição de propriedade por usucapião, verifica-se a capacidade do adquirente e a sua qualidade. Para que seja concretizada a aquisição a pessoa deverá ser capaz.

A Capacidade Humana de direitos ou de gozo destes consiste na capacidade de contrair direitos e cumprir obrigações. Todos os indivíduos possuem tal capacidade, visto que, de acordo com o artigo segundo do Código Civil Brasileiro, todo homem é capaz de direitos e obrigações na ordem civil.

Também pode ser chamada de capacidade de aquisição. Já a capacidade de fato ou de exercício é a aptidão de exercer por si os atos da vida civil. Depende, portanto, do discernimento, que é o critério, a prudência, o juízo e, sob o prisma jurídico, a aptidão que tem a pessoa de distinguir o lícito do ilícito, o conveniente do prejudicial.

Tanto as pessoas naturais, também chamadas de físicas, quanto as morais, chamadas de jurídicas, possuem capacidade para usucapir.

Em relação à pessoa do proprietário, na situação de parte passiva de usucapião, não se exige de sua capacidade, discutindo-se somente no que tange as pessoas jurídicas de direito público, para as quais os bens públicos não são passíveis de usucapião e imprescritíveis.

Os bens dos menores de 16 anos e daqueles que possuem alguma limitação da sua capacidade, também não podem ser usucapidos.

Entretanto, existem situações onde a pessoa possua capacidade e qualidade para usucapir e mesmo assim estão impossibilitados de usucapirem, tais como os ascendentes e descendentes durante o poder familiar, marido e mulher, na constância do casamento, curador e curatelado e tutor e tutelado, durante a tutela ou a curatela.

Pessoas que possuem algum tipo de laço negocial, também mesmo tendo qualidade e capacidade não podem usucapirem, indicando a lei civil algumas nulidades destas aquisições realizadas.

Resumidamente, tanto as pessoas físicas quanto as jurídicas, salvo em hipóteses legais, são passíveis de sofrerem os efeitos da prescrição extintiva, e também aquisitiva, sendo que nessa última estejam cumpridos os requisitos legais.

Assim, estando evidenciada a prescrição aquisitiva, são legítimos para requerer aquisição da propriedade por meio de usucapião, desde que preencham todos os requisitos legais.

Assim, estando evidenciada a prescrição aquisitiva, são legítimos para requerer a aquisição da propriedade por meio de usucapião, desde que preencham todos os requisitos legais.

5.2.2 Possuidor

O possuidor será uma das pessoas acima estudadas, que poderá usucapir estando presentes os pressupostos a ele inerentes.

O artigo 1.196 do Código Civil define a pessoa do possuidor: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”⁴⁴.

Atendido todos os requisitos legais, a pessoa do possuidor é aquela capaz de usucapir, adquirindo a posse por usucapião.

Em suma, posseiro constitui conceito de direito público, referindo à posse, em sentido público, sendo que a posse, privadamente, ostenta origem romana, tendo o possuidor a titularidade ou exercício da posse, que são elementos imprescindíveis à aquisição da propriedade por usucapião.

Em determinadas situações o possuidor pode usucapir, até mesmo contra o proprietário, desde que a sua posse preencha os requisitos legais.

Ensina Venosa:

O usucapião tem o condão de transformar a situação do fato da posse, sempre suscetível a vicissitudes, em propriedade, situação jurídica definida. Nesse sentido, também se coloca a prescrição extintiva que procurar dar estabilidade à relação jurídica pendente. Desse modo, justifica-se a perda da coisa pelo proprietário em favor do possuidor.⁴⁵

Essa definição, é direcionada ao fato de que a posse, estando de acordo com os requisitos legais, tem valor jurídico relevante, impondo ao proprietário que tome as medidas necessárias, a fim de evitar sua perda, que poderá ocorrer com uma ação de possuidor.

⁴⁴ Código Civil e Constituição Federal. Obra coletiva de autoria da Ed. Saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia céspedes. 58. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 131. (Legislação Brasileira)

⁴⁵ VENOSA, op. cit, p. 211

5.2.3 Compossuidor

O direito romano, em razão da exclusividade da posse, não admitia que duas ou mais pessoas, possuíssem a mesma coisa.

Entretanto, não tem impedimento de que mais de uma pessoa seja possuidora de uma coisa indivisa, sendo necessário apenas, que cada um não ignore a sua parte, sabendo assim os limites de seu poder sobre a coisa.

Como já citado anteriormente o artigo 1.199 do Código Civil trata da comosse.

Ensina Ribeiro, “A invocação de usucapião por todos os comunheiros, em benefício da comunhão, mesmo que a posse tenha sido exercida por uma só, é perfeitamente cabível, não subsistindo dúvida quanto a esta possibilidade”.⁴⁶

A jurisprudência admiti a possibilidade de compossuidores pleitearem Usucapião:

Comosse – Usucapião – Compossuidor que passa a exercer posse exclusiva sobre parte da coisa possuída sem oposição dos companheiros – Aptidão da posse ficando seu quinhão excluído da compossessão – Ação de usucapião procedente – Decisão mantida – Recurso não provido⁴⁷.

Tem-se no caso, a existência de uma demanda com litisconsórcio ativo necessário, ou também passivo, isso a depender de cada situação.

A nossa legislação não traz a possibilidade da Usucapião ser requerido por compossuidores.

Na prática, em muitas das situações, pode ocorrer a não concordância de um dos compossuidores, podendo este, impugnar o pleito de usucapião, feito por um dos compossuidores.

Entretanto, o que pleiteou não terá prejuízo, ficando apenas o que contestou, sem o direito dos benefícios a serem buscados.

É o que diz Ribeiro:

Para o usucapiente que tenha afirmado o exercício de posse, sobre o todo, embora detentor de parte ideal, ressaltando, contudo, a existência da comosse, não se deve entender que fique prejudicado, no caso de impugnação por um dos compossuidores, que tenha sido chamado ao

⁴⁶ RIBEIRO, op. cit., p. 242.

⁴⁷ TJSP – Ap. Cível 278.886-1, 25-3-97, 2 Câmara de Direito Privado – Rel. Vasconcelos Pereira

processo e haja discordado de assumir posição ativa na demanda, refutando no mérito do pedido, inclusive negando seu direito na posse e sua qualidade de possuidor.⁴⁸

Os comunheiros ou consórcios, os co-herdeiros e os condôminos são todos definidos como possuidores, sendo que ao ser efetuada a divisão, passa deter a coisa desde o momento em que foi estabelecida a comosse.

5.2.4 Herdeiro

No momento em que ocorre a transmissão “*causa mortis*”, a posse também é transmitida para os herdeiros, o que resulta em uma espécie de comosse.

O tempo de posse exercido pelo antecessor, soma-se a do herdeiro, vindo esta, acompanhada de todos os vícios e virtudes a ela inerentes. Desse modo, é possível que os herdeiros promovam usucapião.

Na prática, surgem algumas complicações em relação à parte que cada herdeiro tenha possui.

Ensina Ribeiro, “o único entrave será a delimitação do direito ou percentual de cada um, nas se distribuam por cabeça ou por estirpe. Haverá um condomínio, por assim dizer, com porções ideais, diferentes, mas não discriminadas”.⁴⁹

Para a resolução desta situação, é necessário que seja realizada a partilha, para que seja apurada a quota-parte de cada herdeiro.

Como já dito, a posse transmite-se aos herdeiros, de modo que quando isso ocorra, mas faltando finalização dos requisitos legais, deverão continuar a exercê-la até que satisfaçam tais requisitos, que eventualmente não esteja preenchido.

Nesse sentido a lição de Ribeiro:

Uma posse mantida de forma, mansa, contínua e pacífica, mas não completado o lapso usucapional pelo defunto, evidentemente seguirá, por seus herdeiros, até que satisfaçam estes os requisitos legais e possa intentar a ação de declaratória do domínio (usucapião), somando-se o

⁴⁸ RIBEIRO, op cit., p. 244

⁴⁹ RIBEIRO, id., p. 249

tempo anteriormente decorrido e seguindo a posse com os mesmos caracteres com os quais se qualificava.⁵⁰

Em razão dessa composses existente entre os herdeiros, antes da partilha, um não poderá excluir os direitos dos demais, do mesmo modo em relação ao cônjuge supérstite e os filhos não podendo um excluir o direito um dos outros.

Segue o ensinamento de Ribeiro:

Se for certo que a herança nada mais é do que sucessão em todo o direito que teve o defunto, por preceito insculpido em lei, o domínio e a posse da herança, aberta a sucessão, transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (CC, art. 1572).⁵¹

Desta maneira, pode-se afirmar ocorrendo à composses, e antes a partilha, tendo os herdeiros ou não o conhecimento da morte do *de cuius*, poderão continuar a exercer os direitos deixados pelo morto.

Havendo essa comunhão, um herdeiro não poderá ação de usucapião, bem como não poderá somar para si o lapso temporal da posse exercida pelo morto. Contudo, se os demais concordarem com a continuação da posse exercida pelo herdeiro que assim requerer.

Menciona Ribeiro:

Firmada, desarte, a presunção em favor da existência de composses ou de comunhão (*animus societatis*), pode-se dizer, a *priori* que um herdeiro, havendo outros, não poderá pleitear o domínio pela competente ação de usucapião e nem de computar para si o tempo de posse exercida pelo *de cuius*, exceto se os demais concordarem com a continuação exclusiva por parte daquele.⁵²

A única possibilidade de um herdeiro pleitear usucapião contra o outro, é quando possui posse exclusiva e possua *animus domini* sobre a coisa, estando os outros, portanto, afastados. Ademais, é necessário verificar se foram preenchidos os demais requisitos legais.

Por fim, pode o herdeiro usucapir, havendo outros, e afastando o estado de comunhão existente, estando na posse do imóvel e preenchidos os requisitos.

5.2.5 Cônjuge Supérstite

⁵⁰ RIBEIRO, id., p. 249

⁵¹ RIBEIRO, id., p. 244

⁵² RIBEIRO, id., p. 250

O cônjuge supérstite poderá pleitear usucapião, desde que exercendo posse *ad usucapionem*, desde enquanto o *de cuius* era vivo, ode usucapir sua parte e até mesmo à outra, desde que não afaste os herdeiros restantes.

Ensina Ribeiro:

No caso de pretender apenas a meação, sem prejuízo aos herdeiros, resguardada a proporção destes, inexistente impedimento de demandar sozinho a busca domínial (hipótese há em que o cônjuge se dá com os seus filhos ou do falecido). Havendo titulação, compete-lhe providenciar o inventário e não partir para a via usucapiatória.⁵³

Exercendo posse exclusiva sobre o imóvel, o cônjuge supérstite poderá pleitear usucapião na sua integralidade, evidente também, que preencha os demais requisitos legais.

5.2.6 Cessionário de Direito Hereditário

É uma espécie de contrato, relacionado aos direitos do herdeiro e do legatário, que somente terá validade quando a sucessão estiver aberta.

Este tipo de contrato, a título gratuito ou oneroso, relacionados a bens de pessoas vivas, infringindo norma de ordem pública, será nulo de *pleno iuris*, pois como os romanos já diziam, não há herança de pessoa viva.

Sua qualidade comprova-se por meio de instrumento público, sendo que o direito à sucessão aberta é considerado imóvel.

O titular de uma cessão de direitos hereditários tem que possuir um instrumento apto à transferência do domínio, sendo assim, irregistrável, por não haver coisa certa e delimitada. A doutrina e a jurisprudência orientam que é impossível esse registro.

No que tange à herança, o formal de partilha materializa os quinhões hereditários, pois antes da partilha o herdeiro não pode vender a coisa certa, apenas seu direito.

⁵³ RIBEIRO, id., p. 254

Em relação a bens imóveis, a renúncia de herança é igualmente irregistrável. A renúncia simples ou abdicativa leva o bem o renunciado ao monte, como se o renunciante não existisse.

Já a renúncia translativa ou qualificada é diferente da pura e simples, uma vez que em relação a esta o herdeiro renunciante aceita a herança, entretanto, transfere a um ou mais herdeiros, designando o beneficiário, que somará este a seu quinhão.

A renúncia pode ser feita através de instrumento público ou nos próprios autos do inventário.

No tocante à possibilidade de o cessionário usucapir, Ribeiro traz a seguinte lição:

Como assentado de início, não ostentando o titular da cessão um instrumento hábil para transferir a propriedade, inexistindo coisa, certa e determinada, dependendo da divisão e atribuição de quinhões aos herdeiros, afigura-se como caminho indicado a ação de usucapião.⁵⁴

Ressalta-se que em certas ocasiões, poderão ocorrer algumas exceções, desde que o cessionário de direitos hereditários possa se valer das ações apropriadas, tais como: inventário, arrolamento, adjudicação, etc..

Como sabido, o inventário, visa a extinção da comunhão hereditária, existindo mais de um herdeiro, com a consequente partilha.

No caso de transferência de todos os direitos hereditários a terceiro, não há que se falar em divisão, pois esta implica o desfazimento da comunhão. Ainda, se for herdeiro único ou todos os herdeiros cederem sua herança, o ato de ceder é a partilha, que finaliza a comunhão da herança, não havendo a necessidade de qualquer divisão.

5.2.7 Concubina

A concubina poderá usucapir em certas situações, desde que possua posse *ad usucapionem*. Em caso de cessão de direitos possessórios, poderá requerer desde que não afaste os herdeiros legítimos.

No caso de convivência com homem solteiro ou casado, separado de fato ou judicialmente da mulher e sem filhos, este morrendo, havendo bens

⁵⁴ RIBEIRO, id., p. 259/260

continuarão na posse, somando assim, a posse anterior, observados os requisitos legais.

Este é o ensinamento de Ribeiro:

A concubina que tenha convivido com homem solteiro ou casado, mas separado de fato ou judicialmente de sua mulher e sem filhos, vindo ele a falecer, continuará na posse de bens porventura existentes e poderá contar o tempo anterior de posse exercida, observados os requisitos ensejadores da usucapião. A soma se dará desde que a posse do antecessor se revista dos caracteres indispensáveis.⁵⁵

A concubina possui um título hábil, de modo que é perfeitamente cabível, sua colocação na ordem de sucessão.

Em segundo plano, se ao tempo da morte do companheiro, este já havia preenchido o lapso temporal e os requisitos legais, deverá apenas provar sua legitimidade na sucessão e o preenchimento dos requisitos legais, para assim requerer.

5.2.8 Promitente Comprador

A princípio, o promitente comprador não poderá usucapir, em razão de que o contrato de compra e venda não é considerado como justo título.

Sobre o tema, manifesta-se Ribeiro:

O compromisso de compra e venda, não sendo, a princípio, um documento que possa ser considerado como justo título, exatamente pela ausência do requisito de que não poderá ser suspenso por qualquer condição, levaria a concluir de imediato que o promitente comprador está impedido de usucapir.⁵⁶

Entretanto, existem espécies de usucapião, onde não é necessário que exista o justo título como requisito legal, e assim poderá o promitente comprador requerer usucapião.

5.2.9 Cessionário de Promessa de Compra e Venda

O cessionário, estando em condições semelhantes a do promitente comprador, também poderá pleitear usucapião ordinária.

⁵⁵ RIBEIRO, id., p. 264

⁵⁶ RIBEIRO, id., p. 269

Ensina Ribeiro:

O cessionário, desde que, sub-rogado nos direitos e nas obrigações contidas na promessa, satisfaça o preço e demais requisitos contratados e esteja imbuído de *animus domini* e possa ser considerado como proprietário poderá apegar-se a usucapião quando não tiver ao seu dispor meios coativos de conseguir o domínio total do imóvel.

O lapso temporal, nesse caso, é o fundamento superior em que dá ao cessionário a possibilidade de pleitear usucapião.

5.2.10 Condômino

Do mesmo modo que o compossuidor pode pleitear ação de usucapião, como garantia de seu domínio, o condômino também pode tomar essa atitude, desde que observados os requisitos legais.

A questão a ser analisada neste ponto é ver qual a parte que este pode usucapir.

O condômino poderá usucapir parte certa e individual do condomínio, desde que possua sobre a mesma posse exclusiva. No entanto, também poderá usucapir sobre todas as partes desde que prove sua posse exclusiva.

É o ensinamento de Ribeiro:

Dessa forma, entremostra-se plenamente possível que o titular de fração certa e localizada no condomínio se valha do processo de usucapião para o reconhecimento do domínio de sua quota-arte. Poderá também, o condômino intentar a ação de usucapião para o reconhecimento da propriedade sobre todas as partes, excluindo os demais comproprietários. A posse sobre o todo precisa restar cumpridamente provada, sendo indispensável à observância dos demais requisitos legais, especialmente o *animus domini*.⁵⁷

Deste modo é possível o condômino intentar ação de usucapião da sua quota-parte, bem como de todo o condomínio, desde que provada a sua posse e preenchidos os demais requisitos legais.

Deve, também, o condômino requerer a citação dos demais, sob pena de nulidade do processo de usucapião.

⁵⁷RIBEIRO, id., p. 285

5.2.11 Usufrutuário

Primeiramente, são destacáveis as características do usufruto, sendo este um direito real sobre coisa alheia, em que o usufrutuário exerce o direito de usar e fruir da coisa.

A duração do usufruto não vai além do tempo de vida do usufrutuário, podendo, no entanto, ser de duração menor, por isso é que se diz que é temporário.

Deste modo o proprietário não perde o domínio, ficando, no entanto, desfalcado de alguns de seus direitos em razão da constituição do usufruto.

É, também, intransmissível, podendo, apenas ser emprestado seu exercício, que restará extinto com morte do usufrutuário que cedeu.

O usufruto, além das formas que pode ser constituído poderá ser estabelecido por usucapião em sua forma extraordinária ou ordinária.

Diante dessas explanações verifica-se que também é possível o usufrutuário pleitear usucapião.

Ensina Ribeiro:

Consumada a prescrição, dentro do prazo estipulado, bem como atendidos os demais requisitos na lei civil, o direito do usufrutuário subsiste em pleno vigor com os seus efeitos do verdadeiro proprietário, como se por ele mesmo houvesse estabelecido.⁵⁸

Assim, tendo o usufrutuário preenchido todos os requisitos legais, será parte legítima para propor usucapião contra o proprietário que lhe cedeu o usufruto.

3 CONCLUSÃO

O presente trabalho apresentou os temas mais relevantes em relação a Usucapião.

Foi estudado ainda sobre os requisitos pessoais da usucapião, sendo abordado sobre sua conceituação e formas, dentre eles Requisitos Reais, Formais e Pessoais, que dentre esse último se abriu um leque de possibilidades, que estão relacionados com as coisas e os direitos sobre o que e quem pode se

⁵⁸ RIBEIRO, id., p. 300

valer de tal instituto; os requisitos formais, que estão relacionados com aspectos relativos à posse, tais como: tempo de posse e sua qualidade para cada tipo de usucapião e os requisitos pessoais que são os que estão relacionados à pessoa que irá usucapir, demonstrando todas as possibilidades, de que modo e quando podem requerer usucapião.

Apresentou-se as modalidades, portanto, não obstante, ser a lei de caráter fundamentalmente social, uma série de requisitos são exigidos para que se possa usucapir um bem, desta forma restou demonstrado que as exigências legais devem ser respeitadas e cobradas pelo poder judiciário, pois deverá ser mantida a segurança jurídica.

REFERÊNCIAS

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976.

BOCCANERA Ney da Fontoura. **A Defesa Possessória nos Direitos Pessoais**. Revista dos Tribunais, Vol. 540.

BUSHATSKY, Jaques. **Posse e seus efeitos**. São Paulo: Advocacia Dinâmica, 1964.

Carta Encíclica *Rerum Novarum* do Papa Leão XIII sobre a condição dos operários. Disponível em:
<www.vatican.va/holy_father/leo_xiii/encyclicals/documents/hf_l-xiii_enc15051891_rerum-novarum_po.html>. Acesso em 09 mar. 2013

CHAMOUN, Ebert. **Instituições de Direito Romano**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977.

CÓDIGO CIVIL E CONSTITUIÇÃO FEDERAL. Obra coletiva de autoria da Ed. Saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia céspedes. 58. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. (Legislação Brasileira)

CONSTITUIÇÃO FEDERAL. 1988.

DILVANIR, José da. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília, 1999, 36 n. 144.

GODINHO, André Osório. **Função Social da Propriedade**. Problemas de Direito Civil Constitucional. Rio de Janeiro. Renovar, 2000.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro V: direito das coisas**. 4. ed. Ver. São Paulo: Saraiva, 2009.

LAFAYETTE Rodrigues Pereira. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976.

LEAL, Câmara. **Da prescrição e da decadência**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

MANZO, Airosa Forestie. **Usucapião**. São Paulo: Vale do Mogi. 2001.

MATTOS, Liana Portilho. **A efetividade da função social da propriedade urbana à luz do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Temas e Ideias, 2003.

MIRANDA, Pontes de. Tratado de direito privado. v. 10, Campinas: Bookseller, 2001.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito das Coisas**. 21ª edição, Saraiva, 1982.

PEREIRA, Caio. Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

REsp 207.167/RJ – 4ª T. STJ –j. 21-06-2001. rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira – DJU 03-09-2001

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 4. ed. rev. e atual. Vol. 1 e Vol. II. São Paulo: Saraiva, 2006.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. São Paulo: Saraiva, 2006, v.I.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**: vol. 1 – 7ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2010.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**: volume 1, 2.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1998.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

RODRIGUES, Sílvio Rodrigues, 1917. **Direito civil, v. 5. Direito das coisas**. 27 ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-01-2002). São Paulo: ed. saraiva, 2002.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais.

SOARES, Ronnie Hebert Barros. **Usucapião Especial Urbana Individual**. São Paulo. Juarez de Oliveira, 2004.

TJSP – Ap. Cível 278.886-1, 25-3-97, 2 Câmara de Direito Privado – Rel. Vasconcelos Pereira

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais/ Sílvio de Salvo Venosa**. – 4. Ed. p. – São Paulo: Atlas, 2004.