

**CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM O MINISTÉRIO PÚBLICO E AS NOVAS
FERRAMENTAS DO DIREITO CONTEMPORÂNEO**

NEYLA GLARIS STUDART DE LIMA

Matrícula: 40000404

USUCAPIÃO: UM BREVE PANORAMA

Rio de Janeiro

2023

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como finalidade traçar um breve roteiro sobre a situação da usucapião, na atualidade, no que se refere ao ordenamento jurídico pátrio.

Inicialmente, será feita referência aos primórdios do instituto, em Roma. Na sequência, será feita a relação entre a usucapião, a dignidade da pessoa humana, a moradia e a função social da propriedade, como forma de atendimento ao mínimo existencial inerente à concretude do princípio da dignidade da pessoa humana, como valor e elemento nuclear a ser respeitado e promovido.

Passa-se, então, a uma exposição de como o instituto se apresenta no Código Civil e demais legislações aplicáveis, não esquecendo de mostrar como foi tratado no novo diploma processual civil.

Assim, será possível desenhar um panorama de como a questão é aplicada no Brasil, para avanços e nas conquistas sociais.

2. PRIMEIRAS NOTÍCIAS

A *usucapio* surgiu na Roma Antiga, com a Lei das XII Tábuas, de 455, AC. Então, era uma forma de aquisição da propriedade aplicável a coisas móveis e imóveis, a partir da posse continuada por um ou dois anos. Como o *ius civili* só se aplicava ao cidadão romano, só ele podia se valer da *usucapio*, ou seja, adquirir a propriedade de um bem pela prescrição do direito de propriedade do dono que não exercera a sua posse.

A expansão do império romano e a necessidade de atender também ao possuidor peregrino, não cidadão romano, levou à criação da *praescriptio*, como forma de exceção contra ações reivindicatórias, fundada na posse sobre a coisa, por 10 e 20 anos. No entanto, essa *praescriptio* não era forma de aquisição de propriedade, ou seja, nesse caso, o dono negligente não perdia a propriedade.

Com Justiniano, os dois institutos se fundem na usucapião, que passou a ser um modo, ao mesmo tempo, um modo de perda e de aquisição de propriedade, tendo o possuidor por longo tempo a ação reivindicatória para obter a propriedade do bem e não apenas uma *praescriptio*, exceção que não retirava o domínio do proprietário negligente.

Como ensina Cristiano Chaves, “o Código Civil francês adotou o critério monista da prescrição da prescrição como modo comum de aquisição e perda de direitos e acabou por identificar prescrição e usucapião sob uma forma unitária, apenas com o cuidado de nomear a primeira como prescrição extintiva e a segunda como prescrição aquisitiva.”

3. CONCEITO

A usucapião é definida como uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou de direito real sobre coisa alheia baseada em três elementos básicos, quais sejam, a posse, o tempo e o chamado *animus domini* (elemento subjetivo), ou seja, a intenção de ser dono da coisa. Outros elementos, como, por exemplo, a boa-fé e o justo título estão presentes em algumas modalidades de usucapião, mas não constituem elementos necessários para a configuração do instituto.

Assim, a usucapião configura-se a partir da posse ininterrupta de um bem, com intenção de dono, sem oposição, pelo prazo previsto no ordenamento jurídico. Trata-se de modo originário de aquisição da propriedade, diante da inexistência de vínculo entre o adquirente e o antigo proprietário do imóvel, ou seja, não há transmissão de titular para titular. Daí decorre que os efeitos da usucapião retroagem à data em que teve início a posse do adquirente, não sendo transferidos eventuais ônus reais, vícios ou restrições referentes ao antigo proprietário.

4. O DIREITO À MORADIA NA CONSTITUIÇÃO

Na nova ordem jurídica inaugurada pela Constituição Federal de 1988, o princípio da dignidade da pessoa humana, igualmente considerado elemento nuclear a ser respeitado e promovido, é fundamento para a garantia de um rol mínimo de direitos, que estariam sempre incluídos no chamado mínimo existencial.

Na lição de Ingo Sarlet, *“o que importa, nesta quadra, é a percepção de que a garantia (e direito fundamental) do mínimo existencial independe de expressa previsão constitucional para poder ser reconhecida, visto que decorrente já da proteção da vida e da dignidade da pessoa humana. No caso do Brasil, onde também não houve uma previsão constitucional expressa consagrando um direito geral à garantia do mínimo existencial, os próprios direitos sociais específicos (como a assistência social, a saúde, a moradia, a previdência social, o salário mínimo dos*

trabalhadores, entre outros) acabaram por abarcar algumas das dimensões do mínimo existencial, muito embora não possam e não devam ser (os direitos sociais) reduzidos pura e simplesmente a concretizações e garantias do mínimo existencial, como, de resto, já anunciado.”¹

Por outro lado, a mesma Constituição elevou a função social da propriedade à princípio, nos termos de seu no art. 5º, XXIII. Para reforçar, em seu artigo 170, inciso III, estabeleceu a função social da propriedade como um dos princípios gerais da ordem econômica.

O direito à moradia já estava plasmado no art. XXV da Declaração Universal dos Direitos Humanos, que afirma que todos têm direito a um padrão de vida que seja capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, incluindo a alimentação, o vestuário e a moradia (ONU, 1948).

Nas palavras do mestre Orlando Gomes, “o fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a das reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos.”²

Do mesmo modo, Flávio Tartuce, em seu Manual, ensina que “*na esteira da melhor doutrina, a usucapião – grafada pelo CC/2002 no feminino – constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação*

¹ SARLET, Ingo Wolfgang. DIGNIDADE (DA PESSOA) HUMANA, MÍNIMO EXISTENCIAL E JUSTIÇA CONSTITUCIONAL:ALGUMAS APROXIMAÇÕES E ALGUNS DESAFIOS. Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional, v. 1, n. 01, p. 29-44, dez. 2013.

² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010. P. 258.

*jurídica (a aquisição originária da propriedade). A usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião.*³

Tal entendimento é esposado pela jurisprudência dos tribunais, *verbis*:

ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMÓVEL OBJETO PENHORA EM FAVOR DA UNIÃO. ATENDIDO O REQUISITO DO JUSTO TÍTULO. INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. SÚMULA n. 308 DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO JUDICIAL À POSSE DA AUTORA USUCAPIENTE.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, in casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 1973.

II - A usucapião tem assento constitucional (art. 183 da Constituição da República) e se afirma como instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem.

III - Se o título de propriedade anterior se extingue, tudo o que gravava o imóvel - e lhe era acessório - também extinguir-se-á.

IV - A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus que gravavam o imóvel antes da sua declaração.

V - Recurso Especial improvido.

*(REsp n. 1.545.457/SC, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 9/5/2018.)
(grifo nosso)*

Certo é que, enfrentar o problema da enorme desigualdade social existente no Brasil, que se reflete na distribuição do solo, rural ou urbano, e evitar a especulação imobiliária e a existência de lotes improdutivos no campo, e desocupados na cidade, a Constituição de 1988 vinculou de forma expressa e categórica a propriedade ao atendimento à sua função social

³ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense; METODO, 2021. P. 1608.

Assim, é possível afirmar que a usucapião, esse importante e antigo instituto existente em nosso ordenamento jurídico, garante a aquisição de propriedade em decorrência do exercício da posse de forma prolongada ou, excepcionalmente, por períodos menores em áreas urbanas. Ademais, repita-se, a usucapião baseia-se na necessidade do reconhecimento de domínio ao possuidor e atende, atualmente, ao mandamento constitucional que vincula a propriedade à sua função social.

5. A USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO

A questão da usucapião, como modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida dos demais requisitos legais, é abordada no Código Civil de 2002 dentro do Título II do Livro do Direito da Coisas, nos artigos 1.238 a 1.244, onde é tratado como modo de aquisição da propriedade imóvel.

Nas palavras de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, *“com efeito, a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo – como força que opera a transformação do fato em direito – e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas de confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto.*

O fundamento da usucapião é consolidação da propriedade.”⁴

5.1) MODALIDADES DE USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. P. 261.

5.1.1) Da usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC)

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Para essa modalidade, são necessários apenas dos requisitos comuns a todas as hipóteses de usucapião, quais sejam, a posse mansa e pacífica, o prazo, o *animus domini* e o objeto hábil, não sendo exigíveis a existência de justo título e a boa-fé. Também não incide, nesse caso, a exigência adicional acerca de eventual característica especial do imóvel, como a sua dimensão ou destinação ou a condição econômica do beneficiário.

O parágrafo único do dispositivo legal, que contempla a hipótese de redução do prazo para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele houver realizado obras e serviços de caráter produtivo, demonstra, uma evidente preocupação social e econômica.

5.1.2) Da usucapião ordinária (art. 1.242 do CC)

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem

estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

A usucapião ordinária prevê um prazo menor do que o da modalidade extraordinária, vez que exige o preenchimento de dois requisitos extras, quais sejam, o justo título e a boa-fé.

Vale destacar, que, do mesmo modo que dispôs com relação à usucapião extraordinária, o legislador previu, no parágrafo único do artigo 1.242 do CC, a redução do prazo de posse para cinco anos, desde que seja comprovada a aquisição onerosa do imóvel, com base no registro do respectivo cartório, cancelado posteriormente e desde que os possuidores comprovem a moradia no imóvel ou a realização de investimentos de interesse social ou econômico ou o uso para moradia.

Portanto, para o deferimento da usucapião no exíguo prazo de cinco anos de posse, a legislação estabeleceu critérios bem rigorosos, restringindo a sua aplicação apenas às aquisições onerosas (vedando, desta forma, a diminuição do prazo na hipótese de aquisição gratuita), e restringindo o justo título apenas à escritura pública de compra e venda cancelada. Além disso, estipulou também a exigência da utilização do imóvel para moradia própria ou a realização de investimentos de interesse social e econômico no mesmo, procurando incentivar o uso socialmente responsável da propriedade, em detrimento do possuidor inerte.

5.1.3) Usucapião especial (artigos 191 e 192 da CF)

A Constituição Federal de 1988 previu as modalidades de usucapião especial rural e urbano, respectivamente, em seus artigos 191 e 192. O Código Civil de 2002 também disciplinou o assunto, mas não trouxe qualquer inovação, limitando-se a estabelecer os mesmos requisitos previstos no texto constitucional. Assim, *“aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a*

cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade”, conforme o art. 1239, do CC.

5.1.3.1) Usucapião especial rural

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

O art. 191 dispõe sobre a usucapião especial rural, também conhecida de usucapião *pro labore*. Com ela, a Constituição de 1988 apresentou avanços em relação à usucapião especial rural prevista na Lei 6969/81, ampliando a dimensão máxima do imóvel para até cinquenta hectares, além de não exigir a continuidade da área e prevendo não apenas o trabalho próprio, mas também o de toda a família como requisito para a concessão do benefício.

A usucapião especial rural demonstra o interesse do Estado em garantir que a propriedade rural tenha a sua função social adequadamente atendida, possibilitando adequada exploração econômica do solo agrário, desestimulando o surgimento de grandes áreas improdutivas no campo.

Por oportuno, vale lembrar que o artigo 186 do diploma constitucional estabelece que a função social da propriedade rural será cumprida nos seguintes termos:

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.

Assim, fica evidente o interesse da sociedade em deixar as terras agrícolas nas mãos de quem efetivamente produz, fixando o trabalhador rural no campo, e garantindo o cumprimento das diretrizes da política agrícola e fundiária previstas no texto constitucional.

5.1.3.2) Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana constitui importante inovação trazida pela Constituição Federal de 1988, sendo positivada pela primeira vez no direito brasileiro por intermédio do artigo 183 do texto constitucional, nos seguintes termos:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

A princípio, esta nova modalidade assemelha-se à usucapião extraordinária, porque também prescinde dos requisitos do justo título e da boa-fé, prevendo, entretanto, um lapso temporal consideravelmente reduzido, de quinze para cinco anos, justamente pela sua finalidade essencial de regularização da ocupação fundiária urbana.

A usucapião especial urbana também é conhecida como usucapião *pro morare* ou *pro habitatio*, por ter como finalidade primordial a moradia, possuindo, portanto, caráter eminentemente social. Diante de tal situação, foi inserido na Constituição da República justamente no Capítulo que disciplina a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público Municipal, com base em diretrizes gerais fixadas em lei.

Mais tarde, a usucapião especial urbana foi disciplinada pelo artigo 9º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), basicamente nos mesmos termos constitucionais, trazendo como inovação o parágrafo 3º do referido artigo, que instituiu a chamada *sucessio possessionis*, que trouxe para o herdeiro legítimo a possibilidade de continuar, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

A usucapião especial urbana está prevista, ainda, no artigo 1.240 do Código Civil de 2002, sem, contudo, apresentar qualquer nenhuma inovação em relação aos textos legais anteriores.

5.1.4) Usucapião familiar (artigo 1240-A CC)

O artigo 1240-A, introduzido no Código Civil pela Lei nº 12.424, de 2011, trouxe previsão de forma originária especial de aquisição de domínio, mediante exercício de posse por cônjuge ou companheiro sobre imóvel comum destinado à residência da família, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sem oposição do coproprietário que abandonou o lar conjugal, desde que o postulante da usucapião não detenha a propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Assim, conforme o dispositivo de lei acima, pode um cônjuge ou companheiro usucapir a meação do outro relativamente a imóvel urbano cuja propriedade entre eles seja compartilhada, desde que o bem tenha área inferior a 250m² e seja objeto de posse por dois anos ininterruptos, sem oposição do outro consorte que tenha abandonado o lar conjugal.

Sobre o tema, assim tem decidido os tribunais:

*DIREITO CIVIL. PEDIDO RECONVENCIONAL DE USUCAPIÃO FAMILIAR. PROCEDÊNCIA. ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS PRESENTES. SENTENÇA MANTIDA. 1 - Segundo o previsto no art. 1.240-A do Código Civil, "Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural". **Dessa forma, conforme o dispositivo de lei em tela, pode um cônjuge ou companheiro usucapir a meação do outro relativamente a imóvel urbano cuja propriedade entre eles seja compartilhada, desde que o bem tenha área inferior a 250m² e seja objeto de posse por dois anos ininterruptos, sem oposição do consorte que abandonou o lar conjugal. 2 - Identificados elementos que evidenciam um enfático afastamento do Apelante do lar familiar, local em que não mais foi visto desde que dali se ausentou, não opondo qualquer resistência ao exercício de posse exclusiva e ininterrupta pela Apelada quanto a imóvel de propriedade conjunta, tem-se como suficientemente caracterizado o abandono do lar aventado no art. 1.240-A do Código Civil, caracterizado pelo afastamento material e assistencial relativamente à família. Apelação Cível desprovida. (Acórdão 1248779, 07534826920188070016, Relator: ANGELO PASSARELI, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 13/5/2020, publicado no PJe: 22/5/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)**⁵*

*E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. **USUCAPIÃO FAMILIAR.** ARTIGO 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL. ABANDONO DO LAR. ABANDONO FÍSICO, MATERIAL E AFETIVO. ENUNCIADO N. 595 DA VII JORNADA DE DIREITO CIVIL. PRECEDENTE. PARTILHA DE BEM IMÓVEL. RECURSO IMPROVIDO. 1. Apelação interposta contra sentença, em ação de reconhecimento e dissolução de união estável, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: a) declarar a existência de união estável entre as partes no período de entre fevereiro de 1999 e maio de 2013; b) declarar*

⁵ <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaold=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.a>

a dissolução da união estável existe entre as partes a partir de 01 de junho de 2013; c) partilhar os direitos relativos ao imóvel objeto dos autos à razão de 50% para cada um dos ex-companheiros. 1.1. Nesta via recursal, a autora requer a reforma da sentença. Aduz que o apelado passou mais de dois anos afastado da família sem nenhum tipo de contato, cumprindo, assim, o requisito para a usucapião familiar. Afirma que é a única que arca com o sustento da família e ajuda na criação de seu neto. Narra que todas as testemunhas ouvidas afirmam que não viram o requerido nos últimos anos frequentando o imóvel. 2. Do abandono do lar. 2.1. Artigo 1.240-A do Código Civil: "Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural". 2.2. O abandono do lar pelo ex-cônjuge deve ser voluntário e injustificado e o cônjuge que permanecer no imóvel adquirirá o domínio ou a propriedade integral do bem. 2.3. O Enunciado 595 da VII Jornada de Direito Civil: "O requisito "abandono do lar" deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável." 2.4. No caso dos autos, não há como confundir o abandono do lar de forma voluntária e injustificada com a separação fática ocorrida pela impossibilidade de convívio conjugal. Ao que consta na peça exordial, a requerente esclareceu que houve separação de corpos e que não conviveram mais juntos. Denota-se aqui que não houve saída voluntária do ex-cônjuge do imóvel, mas que o convívio naquele ambiente se tornou inviável. 2.5. A jurisprudência entende que o abandono do lar não é apenas o afastamento meramente físico do consorte, que passa a residir em outro local após a separação, mas como a também a ausência de assistência moral e material à família. 2.6. Jurisprudência: "(?) **O requisito do abandono do lar, essencial à caracterização da usucapião familiar, é interpretado pela doutrina e pela jurisprudência não apenas como o afastamento meramente físico do consorte, que passa a residir em outro local após a separação, mas como a ausência de assistência moral e material à família.(...)**" (00023166420178070019, Relator: Fábio Eduardo Marques, 7ª Turma Cível, DJE: 3/6/2020.) 2.7. No caso dos autos, as testemunhas corroboraram a informação de que o ex-cônjuge ainda mantinha contato com as filhas. 3. Apelação improvida. (Acórdão 1370179, 00024335520178070019, Relator: JOÃO

EGMONT, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 8/9/2021, publicado no PJe: 17/9/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)⁶

(grifo nosso)

Ressalta-se, acerca do tema, os Enunciados 498, 499 e 500, da V Jornada de Direito Civil – C/JF, abaixo colacionados.

Enunciado 498 - *A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011.*

Enunciado 499 - *O requisito do 'abandono do lar' deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel, somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável.*

Enunciado 500 - *A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas.*

5.1.5) Usucapião urbana coletiva (art. 10 do Estatuto da Cidade)

Tem-se ainda a usucapião urbana coletiva, da qual trata o art. 10 da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), segundo o qual “as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para

⁶ <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaoid=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao&controladorId=tjdf.sistj.acordaoeletronico>.

sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.”

Na lição de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald “a usucapião coletiva de imóveis particulares é forte instrumento de função social da propriedade, uma vez que permite uma alternativa de aquisição de propriedade em prol de possuidores que não tenham acesso a ações individuais de usucapião – porque o imóvel está encravado em loteamento irregular ou porque a área possuída é inferior ao módulo urbano mínimo. Com a opção pela usucapião coletiva, o legislador retirou a injustiça da prevalência da forma sobre o fundo, permitindo-se não só a aquisição da propriedade pela comunidade de possuidores, como a urbanização da área e a ampliação da prestação de serviços públicos sobre os imóveis.”⁷⁷

A função social do instituto é patente. Nesse sentido, *verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO COLETIVO. CONEXA COM AÇÃO DE DESPEJO. REQUISITOS DO ART. 10 DA LEI 10.257/01 PREENCHIDOS. VERIFICAÇÃO DE TRANSMUTAÇÃO DO CARÁTER DA POSSE INICIALMENTE POR CONTRATO DE LOCAÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL Da intempestividade. Prevê o art. 1.003, §5º, do Código de Processo Civil, que, excetuados os embargos de declaração, o prazo para interpor recurso e para responder-lhe é de 15 (quinze) dias. No caso, o recurso foi interposto dentro do prazo legal, não havendo intempestividade. Preliminar rejeitada. DO APELO I. **Para que seja reconhecida a usucapião coletiva urbana é necessária a existência da posse que perdure, ininterruptamente, por determinado período de tempo - 5 anos -, de forma mansa e pacífica, com a intenção do possuidor de tê-la como sua, com área inferior a 250m² por possuidor, desde que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, consoante se extrai do art. 10 da Lei 10.257/2001 que**

⁷⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. P.297/298.

regulamentou os artigos 182 e 183 da CF. II. Tempo de posse. Usucapientes que demonstraram residir no imóvel postulado por mais de 05 anos, de forma ininterrupta, mansa e pacífica. III. Atinente ao animus domini, a ocupação do imóvel inicialmente se deu por contrato de locação verbal. Contudo, há possibilidade de transmutação do caráter da posse, passando a posse direta (decorrente de locação) a uma posse ad usucapionem, e tal realidade, justamente, se vê no caso dos autos. No caso dos autos, com o término do contrato de locação em 1997, a posse dos autores passou a ser exercida com animus domini. Deve-se, por primeiro, identificar a causa possessionis (como se operou a imissão na posse) e, após, verificar se existem ou não obstáculos objetivos, que são a detenção (art. 1.198 do Código Civil) ou a posse direta (relação de locação, comodato ou usufruto, por exemplo). A inexistência de obstáculos objetivos gera presunção positiva do animus domini. Ausência de obstáculos objetivos no caso concreto. IV. Existência de mansidão, pacificidade e continuidade da posse da parte autora, pois o exercício foi ininterrupto e sem oposição. V. Em decorrência da procedência da ação de usucapião improcede a pretensão de despejo com alegação de relação locatícia. Acerca da pretensão de recebimento de valores a título de locação no curso da demanda, veja-se que o ajuizamento da ação de despejo foi posterior inclusive a ação de usucapião, não havendo assim que se falar em valores devidos a título de locação. Sentença mantida. À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.(Apelação Cível, Nº 70080761844, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 26-09-2019). Assunto: Direito Privado. Usucapião coletiva urbana. Locação. Transmutação. Animus domini. Existência. Posse ad usucapionem. Tempo. Mansidão. Pacificidade. Continuidade. Comprovação. Prescrição aquisitiva. Reconhecimento. Despejo. Não procedência. Manutenção. Data de Julgamento: 26-09-2019 Publicação: 07-10-2019.

(grifo nosso)

Constata-se que, preenchidos os requisitos legais, que variam de acordo com a usucapião pretendida, poderá ser adquirida a propriedade pela usucapião.

6. A USUCAPIÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Vistos brevemente os primórdios, o conceito e sua relação com a dignidade da pessoa humana e com a função social da propriedade, além das espécies de usucapião, passa-se ao estudo das mudanças ocorridas em seu procedimento, após a promulgação do novo Código de Processo Civil.

Diferentemente do anterior, no atual Código de Processo Civil não houve a previsão de procedimento especial quanto à usucapião. Assim, esta ação passa a se inserir dentro daquelas de procedimento comum. No entanto, há algumas menções ao instituto nos artigos 246 e 259, no seguinte sentido:

Art. 246. (...) § 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada

Art. 259. Serão publicados editais: I - na ação de usucapião de imóvel; II - na ação de recuperação ou substituição de título ao portador; III - em qualquer ação em que seja necessária, por determinação legal, a provocação, para participação no processo, de interessados incertos ou desconhecidos.

No que diz respeito especificamente à usucapião extrajudicial com base no artigo 1.071 no novo Código, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) passa a ser acrescida do artigo 216-A, que regula o procedimento da usucapião a ser requerido perante o oficial de registro de imóveis.

Esta prática se insere no fenômeno da desjudicialização ou extrajudicialização do Direito, consubstanciado no deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, principalmente as serventias notariais e registrais.

Do § 1º ao 10º do citado art. 216-A estão as regras processuais para que possa o pedido tramitar fora do Juízo. E aí cabe registrar que, nada obstante o fim da previsão de um procedimento específico, o trâmite da ação de usucapião continua o mesmo. Ainda deve haver a citação da pessoa em cujo nome o imóvel está registrado, dos vizinhos confinantes e dos demais interessados, estes últimos por edital, embora o novo Código de Processo Civil não os mencione, em função do procedimento administrativo da Lei de Registros Públicos.

Da mesma forma que, no procedimento notarial, é necessário dar ciência aos terceiros interessados, não é e se entender pela dispensabilidade de sua citação no processo judicial, como, aliás, o era no Código de Processo de 1973. Assim, segundo a nova redação da Lei 6.015/73, o oficial de registro de imóveis também promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 dias.

Reforçando o argumento, o próprio Código de Processo de 2015, no inciso I do artigo 259, dispõe que serão publicados editais na ação de usucapião, editais estes que não podem ser outros, senão os de citação dos demais interessados. O mesmo raciocínio deve ser aplicado quanto à intimação de representantes do Município, Estado, Distrito Federal e União, sobre o interesse na causa.

7 .CONCLUSÃO

Para enfrentar o problema da enorme desigualdade social existente no Brasil, que se reflete na distribuição do solo, rural ou urbano, e evitar a especulação imobiliária e a existência de lotes improdutivos no campo, e desocupados na cidade, a Constituição de 1988 vinculou de forma expressa e categórica a propriedade ao atendimento à sua função social.

A usucapião de bens imóveis, que possibilita a transformação de situações de fato (posse), em situações de direito (propriedade), garantindo, assim,

ao mesmo tempo, justiça social e a segurança jurídica inerente à vida em sociedade é fortíssimo de cumprimento da função social da propriedade.

Assim, essa função de garantia inspirou o constituinte de 1988 a criar a figura da usucapião especial, nas modalidades rural (art. 191) e urbana (artigo 183). A primeira, rural, também chamada de *pro labor*, tem por finalidade impedir o êxodo dos trabalhadores do campo, diminuindo, assim, os conflitos agrários, ao passo que a segunda, conhecida como *pro morare*, tem por finalidade melhorar as condições de vida nas periferias das grandes cidades.

Indiscutível, assim, que o instituto da usucapião de bens imóveis, principalmente na sua modalidade especial, rural ou urbano, constitui instrumento fundamental e eficaz para que o direito de propriedade cumpra a sua função social, já que pune com a perda do bem o proprietário que deixou sua propriedade ao abandono, conferindo a titularidade do imóvel a quem lhe deu a destinação socialmente adequada.

Tem-se, assim, que três requisitos são essenciais a qualquer modalidade de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, quais sejam, o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*. Em se tratando da usucapião ordinária, tem-se ainda o requisito do justo título e da boa-fé; na usucapião urbana, tem-se ainda a moradia e, associada a esta, o requisito do trabalho na usucapião rural

No atual Código de Processo Civil, não há um procedimento especial para o pedido de usucapião, a qual deverá processar-se pelo rito ordinário, com todas as cautelas da legislação revogada, inclusive vista ao Ministério Público. Não há vedação legal para que o pedido envolvendo moradias populares se processe no Cartório de Registro de Imóveis. Todavia, pela complexidade de que, normalmente, se revestem tais requerimentos, a via judicial será mais adequada

8 **BIBLIOGRAFIA**

BRASIL. **Constituição de 1988**. Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 05 de outubro de 1988. Brasília, 1988 Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 28 abril 2023.

BRASIL. **Código Civil de 2002**: promulgado em 10 de janeiro de 2002. Brasília, 2002 Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm Acesso em 28 abril 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.969 de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências: promulgada em 10 de dezembro de 1981. Brasília, 1981. Disponível em Acesso em: 28 abril 2023.

BRASIL. **Código Civil Comentado**. 4ª. ed. São Paulo: Manole, 2010.

FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010.

SARLET, Ingo Wolfgang. **DIGNIDADE (DA PESSOA) HUMANA, MÍNIMO EXISTENCIAL E JUSTIÇA CONSTITUCIONAL:ALGUMAS APROXIMAÇÕES E ALGUNS DESAFIOS**. Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional, v. 1, n. 01, p. 29-44, dez. 2013.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense; METODO, 2021.

