

CONSIDERAÇÕES SOBRE O INSTITUTO JURÍDICO DA USUCAPIÃO À LUZ DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

ESTEVES, L. G. B¹, CIOFFI JÚNIOR, A. C²

¹Bacharelado em Direito na Instituição Matonense Municipal de Ensino Superior – IMMES.

² Mestrando em Direito. Advogado. Professor na Instituição Matonense Municipal de Ensino Superior – IMMES.

RESUMO - A usucapião nada mais é do que uma “espécie” de prescrição positiva, pois com o transcorrer de um lapso temporal, aquele que possuía o status de possuidor de certo bem imóvel, quando preenchidos determinados pressupostos, passa a figurar como efetivo proprietário do mesmo, ou seja, trata-se efetivamente de uma prescrição aquisitiva. O foco principal desta dissertação é a compreensão do instituto da usucapião, tanto pela ótica dos mais festejados doutrinadores acerca do tema, quando sob as óticas do Código Civil de 2002, do estatuto da cidade que encontra sua tipificação na lei 10.257/2001, bem como na Constituição Federal de 1988. Tal compreensão transladará pela origem e correta utilização da palavra usucapião, passará pela evolução histórica do instituto em comento, percorrerá os caminhos existentes acerca dos pressupostos exigidos para a caracterização da usucapião, bem como por suas espécies, estas que serão explanadas de forma relevantemente minuciosa. Por fim, serão expostas as considerações finais sobre o tema, demonstrando eu seu cerne toda a importância e relevância da usucapião, principalmente tendo em vista a situação fática e social que o Brasil enfrenta, onde a possibilidade de se tornar proprietário de um bem é, de certa forma, uma tábua de salvação para muitas famílias.

Palavras-chave: Prescrição Aquisitiva; *Animus Domin;* Propriedade.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa científica possui como principal objetivo o estudo do instituto da prescrição aquisitiva, também chamada pelos doutrinadores de usucapião, mais especificamente no que tange aos bens imóveis.

Os pressupostos da usucapião serão apresentados e detalhadamente discriminados.

O ponto crucial abordado no presente artigo será as espécies de usucapião, sendo elas devidamente pormenorizadas.

Por fim serão realizadas as considerações finais acerca do tema em questão.

Podemos dizer, portanto, que o instituto abordado é de extrema relevância social, pois até hoje muitas pessoas que exercem o *animus domini* sobre determinadas propriedades, o fazem sem qualquer propriedade efetiva do bem, posto que não foram regularizadas.

Tal fato é recorrente no Brasil, principalmente em áreas habitadas por populações de baixa renda como favelas e “áreas invadidas”, contudo, grande parte da população que se encontra nesta situação preenche plenamente os requisitos para aquisição efetiva das aludidas propriedades.

Nesse diapasão é que se acosta o artigo em comento, pois tem como principal finalidade a informação e disseminação dos requisitos exigidos para caracterização da usucapião, auxiliando aqueles que mais necessitam a conhecer seus direitos e saber como proceder para torná-los efetivos.

2. DA USUCAPIÃO

A usucapião possui ligação direta com o instituto da prescrição, justamente por se tratar, segundo a maioria da doutrina, de uma espécie de prescrição aquisitiva, expressão esta que SALLES (2005, p.53) classifica como “sinônimo de usucapião”, sendo, também de acordo com parte majoritária da doutrina uma forma originária de aquisição da propriedade, podendo versar tanto sobre bens moveis quanto imóveis, estes que serão estudados nesta dissertação, inclusive podendo ser objeto de usucapião as servidões aparentes e o usufruto, contudo, o instituto em estudo tem maior aplicabilidade na aquisição da propriedade de bens imóveis.

Ainda nesta vertente, o doutrinador GONÇALVES (2012, p. 189) ao explicar sobre a prescrição aquisitiva, aduz que tal instituto “pode recair tanto sobre a propriedade plena quanto sobre certos direitos reais que dela se desmembram, como domínio útil da enfiteuse, as servidões aparentes, o usufruto, o uso e a habitação”.

Vale ainda ressaltar que, nas palavras do ilustre GONÇALVES (2012, p.173) a prescrição aquisitiva “é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles a servidão e o usufruto) pela posse prolongada no tempo” (grifo do autor).

Dai, pois, surge outro aspecto de extrema relevância para o estudo da usucapião, o tempo, pois é em sua posse prolongada que se encontra o cerne da aquisição da propriedade pelo instituto em estudo.

3. PRESSUPOSTOS DA USUCAPIÃO

Para a materialização da prescrição aquisitiva, faz-se necessário a observação de certos requisitos, estes que estão vinculados à sua eficácia, sendo que alguns destes são gerais, ou seja, servem para todas as espécies de usucapião e alguns possuem caráter específico, portanto, são direcionados a somente algumas espécies de usucapião.

Os requisitos para a configuração da usucapião podem ser divididos em requisitos pessoais, requisitos reais, requisitos formais e os requisitos especiais.

Os requisitos pessoais englobam as pessoas capazes de usucapir, a capacidade do titular do direito prescritível e a ilegitimidade para usucapir.

Já os requisitos reais versam sobre as coisas e direitos suscetíveis de usucapião e sobre as coisas e direitos insuscetíveis de usucapião.

No que tange aos requisitos formais temos a posse e o tempo, requisitos estes que são os mais intrínsecos à obtenção dos direitos provenientes da usucapião.

Dentre os requisitos especiais podemos encontrar o justo título e a boa-fé, sendo que tais requisitos são aplicados a usucapião ordinária.

Muito embora haja visível fatura de pressupostos para a caracterização da usucapião, na presente obra de pesquisa analisaremos os seguintes: coisa hábil ou suscetível de usucapião, o decurso de tempo, a posse (mansa e pacífica), o justo título e a boa-fé.

Para que se possa adquirir a propriedade de um bem mediante a prescrição aquisitiva, é imprescindível que este bem possa efetivamente ser usucapido, ou seja, o bem que se pretende atingir deve efetivamente ser suscetível ao instituto em estudo.

A usucapião, portanto, não pode recair sobre bens públicos ou sobre bens que estiverem fora do comércio.

Não se podem usucapir bens públicos em decorrência do advento do decreto 22.785/33, que em seu artigo 2º estabeleceu *ipsis litteris* que “Os bens públicos, seja qual for a sua natureza, não são sujeitos a usucapião”, disposição esta que encontrou respaldo na Sumula 340 do Supremo Tribunal Federal e no artigo 102 do código civil de 2002 (atual).

O insigne doutrinador GONÇALVES (2012, p. 301) em uma de suas obras nos ensina que os bens fora de comércio podem ser encaixados em três categorias.

A primeira categoria trata dos bens que estão fora do comércio em razão de serem naturalmente indisponíveis, ou seja, não podem ser comercializados em razão de sua natureza, não são passíveis de apropriação humana, tais como o ar que respiramos, a luz irradiada pelo sol, o mar, justamente por serem encontrados de forma abundante na natureza, contudo, ainda

assim não são passíveis de sofrer intervenção do homem, ou seja, fisicamente inalcançáveis e inalteráveis (GONÇALVES, 2012, p. 301).

A segunda categoria trata dos bens que estão fora do comércio por força da lei, ou seja, não podem ser usucapidos em decorrência de lei que os proíba de sofrer as consequências da prescrição aquisitiva, portanto, não são passíveis de usucapião os bens legalmente inalienáveis, bens estes que são, no exemplo do douto GONÇALVES (2012, p. 301) “bens de uso comum, de uso especial e de incapazes, os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano”.

A terceira categoria por sua vez trata dos bens que estão fora do comércio por vontade humana, ou seja, são aqueles bens que não podem ser alienados em razão de estarem vinculados a uma determinada vontade humana que pretendeu imprimir tal característica naquele determinado bem, como por exemplo os bens que foram doados (ou mesmo deixados em testamento) possuindo uma cláusula de inalienabilidade, portanto, logicamente, se não podem ser alienados, não são passíveis de comercialização.

A posse é um requisito essencial para a configuração da usucapião, este requisito é comum para todas as espécies de usucapião e, se não estiver presente, o instituto da prescrição aquisitiva não poderá ser aplicado.

Não é qualquer tipo de posse que serve para a configuração da prescrição aquisitiva, mas sim é necessário que haja a posse *ad usucapionem*.

Este tipo de posse traz consigo três requisitos para a sua caracterização, sendo um deles o *animus domini*, o outro é que a posse seja mansa e pacífica, ou seja, tenha seu exercício sem oposição e finalmente seja a posse contínua, isto é, exercida sem interrupção.

Animus domini significa agir como proprietário do bem, com intenção de dono, vontade de domínio, ou seja, o possuidor de determinado bem deve agir como se aquele bem que se encontra em sua posse fosse seu, ou seja, realiza atividades de dono, age como se fosse o efetivo dono do bem que pretende usucapir, portanto deve possuir o bem “como seu” (GONÇALVES, 2012, p. 303).

No que tange a posse ser mansa e pacífica, esta possui tal qualidade quando é exercida sem a oposição do legítimo interessado na coisa, ou seja, é mansa e pacífica a posse que não sofre qualquer intervenção do efetivo dono do bem que a que se pretende revestir dos resultados provenientes da prescrição aquisitiva.

Ainda no que diz respeito a posse mansa e pacífica, o mestre GONÇALVES (2012, p. 304) ao se referir ao efetivo proprietário do bem que se pretende usucapir,

brilhantemente nos ensina que “ Todavia, se este tomou alguma providência na área judicial, visando a quebrar a continuidade da posse, descaracterizada fica a *ad usucapionem*” (grifo do autor).

Vale pontuar ainda nesse sentido que a oposição extrajudicial não aduz necessariamente a uma oposição, pois se o possuidor, ou seja, aquele que pretende usucapir determinado bem se defende de investidas de terceiros que também pretendem a posse do referido bem, demonstra a toda evidência a efetiva existência de *animus domini*, pois, age exatamente como proprietário do bem que se encontra protegendo.

Para a caracterização da posse *ad usucapionem* também é exigido que a posse seja contínua, isto é, que a posse seja exercida sem interrupção.

Isto significa que a posse deve ser exercida de forma contínua e não em intervalos, por exemplo, o possuidor age como dono sobre um determinado bem por cinco anos, contudo deixa de agir com *animus domini* sobre o bem que pretende usucapir por mais cinco anos abandonando-o nesse período, ao retornar a posse do bem e agir como se aquele “fosse seu” de nada valerá o período anterior ao abandono que tenha ficado na posse do aludido bem, justamente por ter exercitado a posse de maneira irregular, ou seja, em intervalos.

Importante frisar que se o possuidor mudar-se do imóvel que pretende usucapir, não necessariamente irá abandoná-lo, pois o possuidor mesmo que não resida no imóvel pode agir com *animus domini* sobre ele, contudo, se assim não fizer, perderá a posse hábil a concessão da prescrição aquisitiva.

Levando em conta tudo quanto explanado, e prestando atenção no quanto lecionado por GONÇALVES (2012, p. 304) sobre a manutenção da posse, vislumbramos que “É necessário que a tenha conservado durante todo o tempo e até o ajuizamento da ação de usucapião”, ou seja, no decurso de tempo necessário para a configuração do direito à usucapião, o possuidor deve manter-se sempre eivado de *animus domini* para que não haja ulteriores problemas com a sua posse ou a continuidade exigida para tanto.

É ainda importante salientar que o possuidor pode ter sua posse acrescida a de seu sucessor (o chamado *accessio possessionis*), isto na verdade possui maior finalidade para a contagem de tempo, ou seja, a soma das posses pode reduzir o tempo que o sucessor deva aguardar para que possa fazer *jus* à prescrição aquisitiva.

O decurso de tempo continua na classe dos requisitos pertencentes a todas as espécies de usucapião, portanto é um requisito geral.

É também um dos mais importantes requisitos da prescrição aquisitiva justamente por este instituto ser fundado na posse prolongada no tempo.

Nesse mesmo sentido a própria prescrição encontra fundamento no decurso de tempo, pois como nos ensina RIBEIRO (2005, p. 12) sobre tal instituto “pressupõe-se a inércia do titular do direito que, no prazo estabelecido em lei, não faz uso da ação assecutória de seu direito”, ou seja, a prescrição propriamente dita é outro instituto que possui seu enraizamento no decurso de tempo.

Passando agora a tratar do decurso de tempo aplicado no instituto da usucapião, nos ensinamentos de GONÇALVES (2012, p. 306) “contam-se os anos por dias (*de die ad diem*), e não por horas” (grifo do autor).

A transcrição anterior brinda-nos com clareza a respeito da contagem de tempo, pois explica que para a caracterização do instituto da usucapião o prazo “prescricional” será contado em dias e não em horas, citando como exemplo a usucapião ordinária, o prazo para sua configuração é de dez (10) anos contados em dias, sendo irrelevantes para tanto a quantidade de horas do respectivo dia em que começou a exercer os requisitos da usucapião no imóvel que se pretende usucapir.

Para fins de contagem de tempo, não é levado em consideração o dia de seu princípio, sendo então contado a partir do dia seguinte ao da posse do bem que se pretende usucapir.

A justificativa acolhida por parte da doutrina com a finalidade de explicar a exclusão do dia inicial da posse é a de que tal dia é incompleto, ou seja, se tal dia fosse considerado para fins de contagem de tempo esta seria realizada em horas e não dias, portanto, conta-se a partir do dia seguinte ao do início da posse, pois tal dia será completo.

Vale pontuar que muito embora o primeiro dia seja excluído da contagem, o último dia será contado normalmente.

Ao tratarmos das espécies de usucapião serão pormenorizados os prazos de cada uma delas individualmente, contudo, para que desde já possamos fixar os prazos, é interessante uma breve explicação sobre eles.

Na usucapião ordinária o prazo para sua caracterização é o de dez (10) anos, importante frisar que para a configuração do instituto da prescrição aquisitiva no caso em comento é necessário, fora os requisitos já explicados, outros dois, pressupostos que serão explicados na próxima seção.

Para a caracterização da usucapião extraordinária é necessário o decurso de quinze (15) anos, contudo, se o possuidor tiver estabelecido no imóvel que pretende usucapir sua moradia ou tiver realizado no aludido imóvel obras ou serviços que o tornem produtivo de qualquer maneira, tal prazo será reduzido para dez (10) anos.

Diferentemente dos requisitos anteriormente mencionados, o justo título é um requisito especial que não se aplica a todas as modalidades de usucapião, sendo necessário somente para a caracterização da usucapião ordinária.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves “Justo título é o que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão” (GONÇALVES, 2012, p. 70).

Já nos ensinamentos de GOMES (2012, p. 186-187) justo título nada mais é do que um “ato jurídico cuja função econômica consiste em justificar a transferência do domínio”.

Analisando os conceitos acima aduzidos, entendemos que o justo título nada mais é do que um título que possui o poder de transferir a posse de um determinado bem a outrem, exemplo disso é um contrato de compra e venda, se neste contrato não forem encontrados vícios será então considerado justo o título.

Para que o justo título tenha qualquer efeito ele deve ser hábil a fazer com que o possuidor acredite que efetivamente é dono do bem a que tenha posse, tal crença denomina-se *opinio domini*.

É imprescindível compreender que tal crença difere do *animus domini*, pois no primeiro caso (*opinio domini*) o possuidor acredita ser efetivamente o dono do bem, enquanto no segundo (*animus domini*) o possuidor age com vontade de ser dono da coisa, ou seja, trata a coisa como sua mas sabe que não é o dono do bem que pretende usucapir.

Tanto a doutrina quanto os tribunais entendem que o justo título, para ser eficaz, deve ser levado a registro no cartório de registro de imóveis competente.

Parte da doutrina acompanhada também por alguns julgados entendem que a promessa de compra e venda, ainda que não levada a registro no cartório de registro de imóveis competente pode ser considerado justo título, contudo será aplicável somente à usucapião ordinária.

Além das condições já mencionadas para que um justo título seja assim considerado, exige-se que este não possua qualquer vício hábil a transforma-lo em absolutamente nulo, pois, se for nulo não mais será considerado justo, perdendo, pois o

preenchimento do requisito necessário a configuração da usucapião ordinária (GONÇALVES, 2012, p. 308).

Não será idêntico o resultado se o pressuposto em comento for anulável, oportunidade em que ainda assim preencheria o requisito da usucapião ordinária.

Diferentemente do requisito denominado boa-fé, o justo título não possui presunção de veracidade, portanto, segundo VIANA (2003, p. 105) “O título deve ser certo e real”, ou seja, é imprescindível que o título seja efetivo e não imaginário.

Portanto, não basta mera crença na efetividade do título, é, pois, de primordial necessidade que o título seja certo e real, sendo que a mera imaginação da detenção de um título efetivo não gera efeito algum.

Da mesma forma que o justo título, a boa-fé é um requisito especial da usucapião, ou seja, é somente exigido em uma forma específica de usucapião, qual seja a usucapião ordinária.

O mestre doutrinador PEREIRA (1970, p. 140), discorrendo sobre a boa-fé no instituto da usucapião nos ensina que tal requisito é “a integração ética do justo título”.

Para a caracterização do pressuposto em análise é necessário que o possuidor do bem que se pretende usucapir ignore a existência de qualquer vício ou irregularidade em sua posse, vício este que deve ser hábil a impedir a aquisição do aludido bem.

Nesse sentido o juriconsulto doutrinador VIANA (2003, p. 107) no que diz respeito a crença exercida pelo possuidor do bem que se pretende usucapir nos ensina que “ele ignora o vício que macula o negócio jurídico”.

Dispõe ainda o doutrinador acima citado que é indiferente a distinção entre crença ou ignorância do possuidor, tendo em vista que qualquer destas ações leva ao mesmo efeito.

Em regra a boa-fé é presumida perante o qual possui justo título, isto porque o possuidor acredita ser o efetivo dono da coisa, ou seja, entende que seu bem está livre de qualquer ônus hábil a ceifa-lo desta qualidade.

Importante pontuar que a presunção anteriormente aludida é *iuris tantum*, ou seja, trata-se, por definição, de uma presunção relativa, pois é considerada efetiva se não houver prova ulterior em sentido diverso, até porque, se isso ocorrer, ficará caracterizado a má-fé.

A boa-fé deve estar presente desde os primórdios da posse até o seu final, isto porque se o possuidor vier a ter conhecimento da existência de uma sânie que lhe obste a aquisição do bem que se pretende usucapir, será imediatamente descaracterizada.

Se o possuidor do bem que se pretende usucapir eventualmente for chamado em juízo, a apresentação do justo título que tenha em seu poder é bastante para que a boa-fé seja automaticamente presumida, neste caso, a parte que o chamou em juízo receberá o *onus probandi*, será então seu o encargo de provar a má-fé do possuidor, caso contrário, se não conseguir produzir tal prova, continuará o possuidor privado do requisito boa-fé.

Tem-se então que a boa-fé é um requisito especial da usucapião, cujo fundamento possui assentado na crença de que o possuidor de determinado bem é o legítimo proprietário do mesmo.

Tal instituto não pode ser confundido com o *animus domini*, justamente em razão de a boa-fé ser a crença de que o possuidor é o efetivo dono do bem que se pretende usucapir, e no *animus domini*, o possuidor age como se fosse dono da coisa, mas sabe que não possui essa qualidade.

4. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

A usucapião é um instituto que possui diversas espécies, ou seja, para cada caso de exercício dos requisitos acima mencionados existe uma forma específica de usucapião adequada a ela.

Podemos dividir a usucapião em três espécies distintas, sendo a primeira usucapião extraordinária, a segunda usucapião ordinária e a terceira usucapião especial, sendo que a usucapião especial é tratada diferentemente entre os doutrinadores pelo fato de também ser conhecida como usucapião constitucional, isto se dá pelo fato de encontrar seu balizamento no direito constitucional, ou seja, possui seu fundamento instituído na constituição federal.

Não é somente quanto ao seu nome que a usucapião especial é peculiar, também o é em razão de ser dividida em outras duas espécies, a usucapião especial rural, que também é conhecida como *pro labore*, e a usucapião especial urbana, conhecida da mesma forma como pró-moradia ou *pro misero*.

Dentro da usucapião especial urbana, temos a usucapião urbana individual do estatuto da cidade, a usucapião urbana coletiva do estatuto da cidade e a usucapião familiar.

Alguns doutrinadores, entre eles o insigne Carlos Roberto Gonçalves trazem outra espécie de usucapião conhecida como usucapião indígena, tal modalidade possui previsão na lei 6.011/73 (estatuto do índio).

Cada uma dessas espécies possui uma peculiaridade, outras exigem mais requisitos e menos tempo, outras exigem menos requisitos e mais tempo, outras exigem certas atitudes do possuidor no exercício de sua posse, enfim, cada qual possui a sua diferença e a sua similaridade, mas todas levam ao mesmo fim, a um modo originário de aquisição da propriedade fundada na posse de um determinado bem por um longo período de tempo.

O artigo 1.238 do código civil de 2002 nos traz em síntese o objeto da usucapião extraordinária.

A primeira parte do mencionado *códex* dispõe “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé”.

O trecho extraído do código civil traz em seu bojo os requisitos essenciais para a usucapião extraordinária, portanto, entende-se por quinze (15) anos o decurso de tempo necessário para atingir a prescrição aquisitiva.

“Sem interrupção nem oposição” refere-se a posse mansa, pacífica e continuada sobre o bem que se pretende usucapir, ou seja, o efetivo proprietário do bem deve manter-se inerte em relação aos atos de possessórios daquele que efetivamente age como se dono fosse da coisa.

“Possuir como seu um imóvel” refere-se a presença do *animus domini* sobre a coisa, ou seja, o possuidor deve agir como se o bem fosse seu, portanto, deve realizar atividades como se fosse o efetivo dono da coisa.

Ainda no trecho anterior vemos a utilização da palavra “imóvel”, deixando claro que a usucapião extraordinária versa apenas sobre bens imóveis, e não sobre os demais bens ou direitos passíveis de usucapião.

“Adquire-lhe a propriedade” corrobora com a assertiva de que a usucapião é uma forma de aquisição da propriedade.

“Independente de título e boa-fé” nos traz a diferença entre a usucapião extraordinária e a ordinária, enquanto a primeira exige somente os requisitos gerais da usucapião, a outra, por sua vez, exige os requisitos especiais denominados justo título e boa-fé.

A segunda parte do artigo 1.238 do código civil de 2002 dispõe “podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

O parágrafo único do aludido artigo nos aduz que “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”.

Tal adução mostra que se o possuidor estabelecer sua moradia habitual no imóvel que se pretende usucapir, ou, no mesmo imóvel, tiver realizado obras ou serviços produtivos, o prazo para a prescrição aquisitiva será então de dez (10) anos, isso porque tais condições imprimem ao possuidor a real necessidade e efetiva utilidade do bem que se pretende usucapir, ou seja, trata-se de uma forma de privilegiar aqueles que realmente empenham-se na utilização da coisa.

Essa “subespécie” que garante a redução no decurso de tempo para a caracterização da prescrição aquisitiva se dá em razão da existência de “posse-trabalho”, posse esta que ocorre tanto com a construção de uma casa propriamente dita, ou com a realização de obras de cunho produtivo ou cultural (GONÇALVES, 2012, p. 175).

Vale ressaltar que embora para que haja a redução do decurso de tempo de quinze (15) para dez (10) anos sejam exigidos alguns requisitos, estes não se enquadram nos pressupostos da usucapião, até porque a usucapião extraordinária seria concedida da mesma forma se não fossem preenchidos tais requisitos, contudo, seria concedida observando um prazo maior.

A usucapião ordinária difere da extraordinária em razão de exigir mais requisitos para sua caracterização, mas um decurso de tempo menor.

Todos os requisitos gerais da usucapião (coisa hábil, posse, decurso de tempo) são também exigidos para a sua configuração, porém, esta espécie de usucapião exige outros dois requisitos especiais, quais sejam, o justo título e a boa-fé.

O justo título, como anteriormente explanado trata-se de “todo ato formalmente adequado a transferir o domínio ou o direito real de que trata” (NEQUETE, 1981, p. 207), ou seja, é um título hábil a transferir a posse de um determinado bem a outrem, citando sempre, para fins elucidativos, o exemplo do contrato de compra e venda.

Já a boa-fé, por sua vez, compreende na crença do possuidor em ser o efetivo dono do bem, mesmo não o sendo, contudo, exige-se para a caracterização deste requisito que o possuidor desconheça qualquer vício ou irregularidade que possa macular a sua posse.

A boa-fé, em regra, é presumida perante àquele que possui justo título, e não se confunde com *animus domini*.

Tendo sido finalizada a revisão sobre os requisitos especiais da usucapião ordinária, passemos agora a estudá-la.

O código civil de 2002 em seu artigo 1.242 traz a tipificação da usucapião ordinária.

O Aludido *códex* dispõe, *ipsis litteris*, que: “Adquire também a propriedade imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

Tudo o quanto já devidamente explanado em capítulo próprio sobre os requisitos gerais da usucapião, concatena-se perfeita e harmonicamente com o disposto no artigo 1.242, até porque o dispositivo mencionado aduz de forma simples e objetiva tudo o quanto necessário para a sua configuração.

”Continua e incontestadamente” refere-se a posse que deve ser mansa e pacífica, ou seja, não deve sofrer oposições do legítimo proprietário do imóvel, bem como deve ser contínua e ininterrupta, isto é, implica no exercício da posse sem que haja qualquer intervalo.

“Com justo título e boa-fé” refere-se aos requisitos especiais já explicados neste mesmo capítulo.

“O possuir por dez anos” é pertinente ao decurso de tempo necessário para que haja a prescrição aquisitiva ordinária, este que é de dez (10) anos, prazo este notadamente inferior ao da usucapião extraordinária.

Em uma análise mais profunda da usucapião ordinária, vislumbra-se que o possuidor do imóvel pretendo a prescrição aquisitiva tem a crença de que é o efetivo dono do bem, pois eiva-se de boa-fé, encontra-se em posse de justo título, exerce sua posse de forma mansa, pacífica e contínua pelo período de dez anos e o imóvel em que exerce a posse é hábil e suscetível de usucapião, portanto, o possuidor é certo de que a coisa é sua, e que está exercendo efetivo domínio sobre ela, isto é, a usucapião ordinária é um direito mercedamente alcançado pelo possuidor.

Já o parágrafo único do artigo 1.242 do código civil, por sua vez, estabelece que “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”.

Tal parágrafo traz uma redução ao prazo para a configuração da usucapião ordinária, sendo que tal redução implica na ocorrência da prescrição aquisitiva em apenas

cinco (5) anos, isso se dá em razão da incidência de um novo requisito exclusivo exigido para essa redução.

O requisito em comento é compreendido na expressão “se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório” retirada do parágrafo único do artigo 1.242 do atual código civil.

Isso se dá em decorrência do fato de que, para que haja a redução no decurso de tempo exigido para a caracterização da usucapião ordinária, é necessário que o imóvel tenha sido adquirido através de negócio oneroso, agora mais do que nunca trazendo o exemplo de compra e venda, pois trata-se de uma forma onerosa de aquisição de bens.

Vale ainda ressaltar que nem todas as formas de aquisição são hábeis a reduzir o prazo exigido para a prescrição aquisitiva, servindo para tanto somente as aquisições que forem onerosas, e, não bastasse tanto, o título de aquisição onerosa deve ser levado a registro frente ao competente cartório de registro de imóveis.

Importante pontuar que o cartório de registro de imóveis competente será sempre o do local da situação da coisa, em outras palavras, será competente o cartório do local onde o bem imóvel encontra-se situado.

O título outrora registrado, para os efeitos da usucapião ordinária com prazo reduzido, este deve ser cancelado posteriormente (pois, se de outro modo fosse, não seria necessária a usucapião).

Através de tudo o quanto exposto, vemos que o possuidor está exercendo forma correta a sua posse, bem como eiva-se dos requisitos necessários para a caracterização da usucapião ordinária, inclusive assemelhando-se muito com o legítimo proprietário do imóvel, sendo que a legítima propriedade é obstada somente pelo cancelamento superveniente do registro efetuado.

Então, temos que, enquanto o registro existir, este será hábil a exercitar seus efeitos no mundo, o que não ocorrerá se o registro for cancelado, portanto muito embora o possuidor tenha registrado seu título, se por alguma razão vier a ser cancelado, seus efeitos cessarão da mesma forma.

A segunda parte do parágrafo único do artigo 1.242 do código civil refere-se ao “sub” requisito da posse trabalho, ou seja, além da aquisição do imóvel necessariamente ser onerosa, e com base no registro, para que se configure a redução do prazo em cinco (5) anos é imprescindível que o possuidor tenha estabelecido sua efetiva moradia no imóvel que se

pretende usucapir, ou que tenha realizado obras ou investimentos segundo o aludido artigo de “interesse social e econômico”.

A usucapião ordinária não é tão comum quanto a extraordinária, mas é, sem dúvida, uma forma de justiça social, pelo fato de o possuidor realmente acreditar e, de certa, ser levado a acreditar (mediante os fatos e os preenchimentos de requisitos que o cercam) que é efetivamente o proprietário do imóvel em que se encontra exercendo a posse, portanto, nada mais justo do que conceder um prazo inferior para a configuração da usucapião ordinária do que da extraordinária, mormente pela existência do justo título e da boa-fé.

Vale ainda ressaltar que muito embora o decurso de tempo exigido para a caracterização da usucapião ordinária (dez anos) já ser inferior ao da extraordinária (quinze anos), tal decurso pode ser reduzido pela metade, tornando-se então uma espécie de usucapião com prazo de cinco (5) anos, um dos menores entre as espécies de prescrição aquisitiva, contudo, tal benesse somente é concedida se estiverem presentes os “sub” requisitos constantes no parágrafo único do artigo 1.242 do código civil.

Os “sub” requisitos são tratados desta maneira em razão de não serem exatamente requisitos essenciais para a configuração da usucapião, mas sim por serem pressupostos hábeis a diminuir o decurso de tempo necessário para a formação da prescrição aquisitiva, daí, pois, a razão de não obterem seção própria no capítulo que explica os pressupostos da usucapião.

A usucapião especial é também conhecida como usucapião constitucional, pois tal modalidade de não é somente retirada do código civil como as demais, mas também das páginas da carta magna.

Difere das outras espécies de usucapião, pois além de estar tipificada em local diverso, possui prazos menores para sua configuração, mas exige certos requisitos diferenciados e específicos com relação às demais modalidades, requisitos estes que serão tratados oportunamente.

Outra peculiaridade que envolve a usucapião constitucional é o fato de possuir duas “sub” espécies, a usucapião especial rural e a usucapião especial urbana.

A usucapião especial rural também é conhecida por maior parte da doutrina como usucapião *pro labore*, enquanto a usucapião especial urbana é também chamada de usucapião pró-moradia.

Sobre o surgimento de tais espécies de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, o insigne doutrinador GONÇALVES (2012, p. 176) ensina que a usucapião

especial rural teve seu advento na constituição federal de 1934, encontrando tipificação também no estatuto da terra (lei nº 6.969/1981), enquanto a usucapião especial urbana foi introduzida em nosso ordenamento através da atual magna carta (1988), estando também tipificada no estatuto da cidade, ou seja, na lei que carrega o nº 10.257/2001.

Tais espécies de usucapião podem ser encontradas também no código civil, sendo que a usucapião especial rural está assentada no artigo 1.239, enquanto a usucapião especial urbana encontra apoio no artigo 1.240.

Já na própria constituição federal, a usucapião especial rural encontra-se no artigo 191, enquanto a usucapião especial urbana, por sua vez, justifica sua existência através do artigo 183.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante tudo quanto exposto, é possível claramente compreender a importância da usucapião nos dias atuais, principalmente por se tratar de uma forma originária de aquisição da propriedade em tempos de grave e profunda crise econômica.

Muito embora o instituto da usucapião possua grande valia no ordenamento jurídico Brasileiro, ainda é bastante oneroso para aqueles que pretendem usucapir, principalmente em razão dos longos prazos de algumas espécies de usucapião, como a ordinária e a extraordinária, sendo que por reiteradas vezes a propriedade que se adquire através da prescrição aquisitiva efetivamente só venha a trazer proveito para os sucessores daquele que iniciou o preenchimento de todos os pressupostos exigidos para a sua configuração, isto porque muitos acabam falecendo neste ínterim.

Mesmo com o advento do Código Civil de 2002, o instituto da prescrição aquisitiva ainda continua atrelado a mentalidade legislativa de seu antecessor (Código Civil de 1916), justamente por não ter trazido a baila elementos suficientes para tornar a usucapião uma medida mais eficaz.

Houve sim uma diminuição nos prazos exigidos para efeito do pressuposto “decorso de tempo”, contudo, ainda hoje a dificuldade para o intento de uma ação de usucapião, por diversos motivos, e a longa demora processual acerca dos julgamentos atinentes a este tema desencorajam os detentores deste direito a ingressar em juízo.

Far-se-á necessário maior divulgação deste direito, campanhas com a finalidade de ajudar as pessoas mais carentes a tomar ciência desta possibilidade jurídica, dentre outras

formas de ajuda na disseminação deste instituto aos que mais necessitam, pois, com isso, não só as populações carentes poderiam regularizar a situação de suas moradias, como o poder público teria mais controle dos níveis populacionais e das propriedades, sendo uma solução que agradaria tanto os particulares quanto o próprio poder público.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, direito das coisas**, volume 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas**. – 13. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2012, - (Coleção sinopses jurídicas; v.3).

NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva (usucapião)**. 3. Ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981.

NUNES, Pedro. Dicionário de tecnologia jurídica. Freitas Bastos. 2 v. – **Do usucapião**. 5. Ed. Forense, 1997.

OLIVEIRA, Régis Fernandes de. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. São Paulo: Revista dos tribunais. 2002.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**, volume 4. Rio de Janeiro: Forense, 1970.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Atual. por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Russel Editores, 2003. t. I e II.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 3. Ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1 e 2.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**, Volume 1 – 4. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2006.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**, Volume 2 – 4. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2006.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis** 6. Ed. – São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

VIANA, Marco Aurélio S.. Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais. 1. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2003.

SITES

Origem da usucapião disponível em: <http://jus.com.br/artigos/33970/a-origem-e-evolucao-historica-do-usucapiao>. Acesso em: 13 de novembro de 2015.