

# UMA VISÃO GERAL DA USUCAPIÃO

*Sebastião Marques Neto<sup>1</sup>*

Conquanto seja, usualmente, esse instituto empregado no gênero masculino, a forma erudita e de acordo com sua origem etimológica exige seu emprego no gênero feminino, uma vez que usucapião, em latim, é vocábulo derivado da junção de *usu* e *capio*, sendo este último substantivo do verbo *capere*, e que representa a parte principal do composto *usucapio*, indicando seu gênero feminino. Segundo Farias (2011), a Lei das Doze Tábuas já se referia à usucapião, em 455 a.C., “[...] como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos. Só poderia ser utilizada pelo cidadão romano [...]”.

Por sua origem latina, o emprego erudito da palavra usucapião deve ser no gênero feminino. Entretanto, o uso popular trocou-lhe o gênero para o masculino dado a confusão com palavras terminadas em “ão” pertencentes ao gênero masculino.

Rui Barbosa alterou-a no projeto do Código Civil de 1916, que a trazia no feminino, convertendo-a para o masculino. Em latim a palavra *capio*, *capionis* significa ação de tomar posse. Usucapião é a aquisição do bem rural ou urbano pela posse prolongada – portanto, feminino.

Os doutrinadores se dividem: Washington de Barros, Serpa Lopes, Maria Helena Diniz, Rui Barbosa e Silvio Rodrigues a empregam no masculino; Carnelutti, Lenine Nequete, Orlando Gomes, Pontes de Miranda, no feminino.

Os dicionários e enciclopédias também se dividem quanto à classificação

O instituto da usucapião tem suas origens arraigadas no direito privado, mais precisamente do direito civil, sendo conceituado por Caio Mário da Silva Pereira como sendo: “a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso de tempo estabelecido e com a observância dos instituídos

---

1 \* Mestre em Família na Contemporaneidade (UCSAL). Professor do Centro Universitário Jorge Amado.

em lei”. Pode-se dizer que, atualmente, a usucapião é um instituto que faz parte da teoria geral do direito, que tem espécies ou tipos próprios do direito privado, e outros específicos do direito público, no caso o direito urbanístico.

Entre os doutrinadores do Brasil, majoritariamente, a usucapião é definida como “*um modo de aquisição da propriedade, por via da qual o possuidor se torna proprietário*” (GOMES, 1999), não derivando o direito de o usucapiente se tornar proprietário de nenhuma relação com o antigo dono, como sustenta Monteiro (1997).

Beviláqua, Espinóla, Lafayette, definem o instituto como “usucapião é a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei”.

O art. 5º da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, é o mais antigo documento no Brasil de legitimação de posse. Dispunha que os posseiros poderiam adquirir o domínio das glebas devolutas que ocupassem desde que comprovassem cultura efetiva, ou princípios de cultura, e morada habitual.

A Constituição de 1934, já com o influxo de preocupação social, apresenta-nos a figura do usucapião *pro labore*, destinada a propiciar a melhoria do pequeno produtor rural em seu artigo 125:

Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra de até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória, devidamente transcrita.

O artigo 148 da Constituição de 1937 repete o preceito, sem alterações. Já o Decreto-lei 710/38 ressalta que as terras do domínio estatal não são usucapíveis nesta modalidade, em seu art. 12, §1º: “Ressalvado o disposto no art. 148. da Constituição (de 1937), não corre usucapião contra os bens públicos de qualquer natureza”.

A Constituição de 1946, embora mantivesse a usucapião laboral em seu art. 156, §3º, acrescentou duas alterações. Primeiro, eliminou o vocábulo brasileiro, contido no início dos dispositivos anteriores, substituindo-o pela expressão todo aquele. Segundo, aumentou para até vinte e cinco hectares a extensão do bem a ser adquirido.

A Emenda Constitucional 10, de 09-11-1964, elevou esse limite para área não excedente a cem hectares, que deveria ser reputado como suficiente para assegurar, ao lavrador como à sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, de acordo como os sistemas agrícolas regionais. O Estatuto da Terra (Lei n° 4.504, de 30-11-1964) passa a disciplinar a usucapião em lei ordinária, em seu artigo 98, o qual vigeu até a Constituição de 1967.

Surge, em 10-12-1981, a Lei n° 6.969 que, a despeito de permitir a aquisição em glebas não excedentes de 25 hectares, salvo se fosse maior que o módulo rural da região, encurtou para um lustro o prazo da posse aquisitiva.

Com a Constituição, promulgada em 05-10-88, em seu Título VII - Da Ordem Econômica e Financeira, dispõe, em separado, respectivamente, os Capítulos II e III à política urbana e à política agrícola e fundiária. Mantém a usucapião especial no campo (art. 191) e estende a sua aplicação à urbe (art. 183), como tentativa de amenizar o grave problema da habitação, gerado pelo rápido, adensado e desordenado crescimento populacional nas cidades. Em ambos os casos, eliminou a possibilidade dos imóveis públicos serem adquiridos pela posse prolongada:

Mas o que são bens públicos? O CC/02, em seu artigo 98, os define como: “São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem”. Portanto, é a titularidade do domínio do bem que definirá se é ele público ou privado, de modo que todos os bens que pertencerem às pessoas jurídicas de direito público interno serão tidos por bens públicos.

Já o artigo 99 do CC-02 divide os bens públicos, segundo sua destinação, em três espécies, como previsto no art. 99 do CC/02<sup>2</sup>: (i) bens de uso comum do povo; (ii) bens de uso especial; e (iii) bens dominicais.

<sup>2</sup> “Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.”

Somente são bens públicos os bens dominicais, uma vez que os bens de uso comum e os bens de uso especial necessariamente implicam a sua utilização, quer pela população em geral, quer pelas administrações públicas dos diversos entes federativos.

Sob a égide da Lei nº 3.071/1916, que instituiu o Código Civil de 1916 (“CC/1916”), a compreensão da posse como um fenômeno atrelado ao direito da propriedade, que se denominará *concepção antiga da posse*, tomou conta da maior parte da doutrina. Em grande medida esta reação doutrinária se deu em função da redação de alguns preceitos básicos do antigo Código que aparentavam lidar com o fenômeno possessório como uma espécie de tutela indireta dos direitos do proprietário, muito embora a definição de posse remetesse a um poder de fato exercido sobre alguma coisa, em nome próprio.

Segundo Maria Helena Diniz, professora titular de direito civil da PUC-SP:

A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito... O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver (DINIZ, 2002, p. 155).

Sobre o instituto da usucapião, leciona Caio Mário da Silva Pereira:

[...] usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificadamente, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. (PEREIRA, 2004, p. 138)

O elemento básico da usucapião é a posse, entretanto não é qualquer posse que engendra a aptidão à obtenção da usucapião. Deve ser a posse *ad usucapionem* : contínua, pacífica, incontestada com intenção de dono, no prazo estipulado. Portanto, a posse não pode ter intervalos, vícios, defeitos, tampouco contestação.

O tempo é outro elemento fundamental para a usucapião, pois para que se converta em propriedade, a posse deve durar pelo prazo estipulado nas leis que a disciplinam. Logo, para qualquer modalidade de usucapião, é necessário o *continuatio possessionis* ininterruptamente pelo tempo exigido.

Em relação à natureza jurídica da usucapião, existem duas correntes: objetiva, que se fundamenta na presunção de renúncia do direito de propriedade de um indivíduo diante de sua inércia e passividade, e a subjetiva, baseada na utilidade social que é dar estabilidade e segurança à propriedade, facilitando a prova do domínio, consequentemente, consolidando as aquisições.

Sívio de Salvo Venosa define que:

[...] a possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar pelo tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. (VENOSA, 2003, p. 198)

Já para Benedito Silvério Ribeiro:

Diz-se que a usucapião é a prescrição aquisitiva. Nesses dois elementos, portanto – a posse da coisa por quem não é proprietário e a sua duração, reside o fundamento da usucapião, pois, aliados esses dois elementos, surge legalmente a aquisição, transformando-se de mero estado de fato num estado de direito: a propriedade. (RIBEIRO, 2006, p.158)

Por seu turno, afirma Maria Helena Diniz que pela usucapião,

[...] o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadurecem com o tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito... O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver. (DINIZ, 2002, p.144).

A posse comporta dois efeitos básicos: o primeiro, a proteção possessória (*interdicta*), a tutela possessória, que consiste em a pessoa poder se valer

do instrumento processual para proteger a relação jurídica. São as ações de manutenção, de reintegração e o interdito proibitório. E o segundo é a possibilidade de gerar usucapião, que é a possibilidade de transformar a posse em propriedade.

Para Sílvio Rodrigues, esses efeitos estão ligados ao conceito de posse, pois a legislação atende não só a uma preocupação social, mas também à proteção do possuidor:

Não se pode compreender o conceito de posse sem analisar dois dos seus principais efeitos, ou seja, a proteção possessória e a possibilidade de gerar a usucapião. Porque, tanto no exame de um como no do outro efeito, evidencia-se o fato de que toda a legislação respeitante à posse atende a uma preocupação de interesse social, e não apenas a o intuito de proteger a pessoa do possuidor. Aliás, tendo em vista o caráter dinâmico da posse, seu conceito está intimamente ligado a essas duas consequências que dela derivam. (Rodrigues, 2007, p. 17)

Podemos concluir que a usucapião de bens imóveis é uma maneira de adquirir a propriedade pelo exercício da posse, preenchendo os requisitos e o lapso temporal exigidos em lei.

A usucapião de bens imóveis conduz a regularização de muitas propriedades, que hoje se encontram sem o devido registro imobiliário, portanto se faz necessário um conhecimento amplo com relação a esse instituto, para que se aplique as devidas regras exigidas em nosso ordenamento jurídico em cada uma das espécies previstas.

É de fundamental importância refletir sobre a usucapião de bens imóveis, como uma maneira de se regularizar a propriedade, uma vez que se trata de um modo de aquisição pela posse, podendo-se utilizá-la como um mecanismo para que se obtenha a regularização do imóvel.

Portanto, a usucapião de bens imóveis, em suas diversas modalidades, se configura como um importante instrumento na regularização da questão fundiária, no plano urbano e no plano rural, favorecendo a concretização do princípio constitucional da função social da propriedade.

Roberto Ruggiero, em *Instituições de Direito Civil*, vol. II/402, complementado por Lenine Nequete, afirma que a usucapião não é apenas um modo de aquisição do direito de propriedade, mas também de outros direitos reais, passíveis de ser objeto de posse continuada.

Já para Pedro Nunes: modo de adquirir o domínio da coisa pela sua posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para esse fim.

Ao classificar a usucapião como forma originária de aquisição, Pontes de Miranda argumenta:

Adquire-se, porém não se adquire de alguém. O novo direito começou a formar-se antes que o velho se extinguisse. Chega o momento em que esse não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se a impossibilidade de coexistência, e não a sucessão, não o nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação a fortiori, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente. (MIRANDA, 1977, p.349)

Portanto, como institutos indissociáveis, a usucapião resulta de uma posse exercida com fins sociais, dentro de um Estado Democrático de Direito, em que o direito à propriedade deve refletir a destinação social e a evolução da própria sociedade.

## REFERÊNCIAS

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976. (edição histórica).

BRASIL, Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituiacao91.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituiacao91.htm)>. Acesso em: 15 out. 2013.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da república federativa do brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

BRASIL. **Código Civil**, Lei n.º 10.406, 10 janeiro 2002. São Paulo: Saraiva, 2005.

\_\_\_\_\_. **Código de Processo Civil**, Lei n.º 5869, 11 janeiro 1973. São Paulo: Saraiva, 2005.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da Cidade**, Lei 10257, 10 julho 2001. São Paulo: Saraiva, 2005.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal, súmula 237. O usucapião pode ser arguido em defesa. In: Código Civil, Lei n.º 10.406, 10 janeiro 2002. **Súmulas do Supremo Tribunal Federal**. São Paulo: Saraiva, 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 24. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva 2002. v. 4.

ESPÍNDOLA, Ruy Samuel. **Conceito de princípios constitucionais**. 2 ed. São Paulo: RT. 2002.

FARIAS, Cristiano Chaves de, **Direitos reais**/Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald – 7.<sup>a</sup> Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2002

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil, vol. VI**: direito das coisas. 3 ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1964.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**, 39<sup>a</sup> ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2003. v.1.

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

NUNES, Pedro. **Do usucapião**. Teoria, ação, prática processual formulários, legislação, regras e brocardos de direito romano, jurisprudência. rev., atual. e ampl. por Evandro Nunes. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4.

\_\_\_\_\_. **O direito de propriedade e sua evolução**. Rio de Janeiro: Forense, 1994. v. 152.

PEREIRA, Lafayette. **Direito das cousas**. Rio de Janeiro: Tip. Batista de Souza, 1922.

PONTES DE MIRANDA, F. C. **Tratado de Direito Privado**. Parte Especial, Tomo X. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1977.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 4<sup>a</sup>. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Saraiva, 2006. v. 1 e 2.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. Direito das coisas. vol. 5. 27 ed., rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil, vol. 2**. Tradução da 6 ed. Italiana por Paolo Capitanio. Campinas-SP: Bookseller, 1999.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**, v.5 – 3 ed. São Paulo: Atlas. 2003.