

Tessituras à Usucapião Extraordinária: Uma Análise das Subespécies à luz da Legislação Civil

Tauã Lima Verdan Rangel¹

Resumo: O artigo em comento objetiva estabelecer uma análise da usucapião, em sua modalidade extraordinária, utilizando, para tanto, os entendimentos doutrinários acerca do tema, em conjunção com legislação vigente. Um dos aspectos mais proeminente do Direito, enquanto ciência, está intimamente atrelado ao seu progressivo e constante aspecto de mutabilidade, albergando em seu âmago as carências da sociedade, as realidades fática que possuem o condão de motivar a renovação do sedimento normativo. Neste aspecto, cuida salientar que o instituto civil da usucapião rememora à Lei das Doze Tábuas, de 455 antes de Cristo, sendo um instrumento direcionado para a aquisição da propriedade, quer seja de bens móveis, quer seja de bens imóveis. Para tanto, o único requisito observado concernia à posse continuada por um (*annus*) ou dois anos (*biennun*). A partir de tais ideários, a pesquisa desenvolvida está assentada no método de revisão bibliográfica, conjugado, no decorrer do artigo, da legislação nacional pertinente, com vistas a esmiuçar os requisitos enumerados.

Palavras-chaves: Usucapião Extraordinária. Aquisição Originária. Código Civil.

Sumário: 1 Considerações Iniciais; 2 Usucapião: Abordagem Histórica; 3 Usucapião: Abordagem Conceitual do Tema; 4 Tessituras à Usucapião Extraordinária: Uma Análise das Subespécies à luz da Legislação Civil

¹ Bolsista CAPES. Mestrando vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Sociologia e Direito da Universidade Federal Fluminense (UFF), linha de Pesquisa Conflitos Urbanos, Rurais e Socioambientais. Especializando em Práticas Processuais – Processo Civil, Processo Penal e Processo do Trabalho pelo Centro Universitário São Camilo-ES. Bacharel em Direito pelo Centro Universitário São Camilo-ES. Produziu diversos artigos, voltados principalmente para o Direito Penal, Direito Constitucional, Direito Civil, Direito do Consumidor, Direito Administrativo e Direito Ambiental. E-mail: taua_verdan2@hotmail.com

1 Considerações Iniciais

Em linhas inaugurais, ao se dispensar uma análise ao tema central do presente, necessário se faz examinar a Ciência Jurídica, assim como suas múltiplas e distintas ramificações, a partir de um viés norteado pelas relevantes modificações que passaram a permear o seu arcabouço teórico-doutrinário, bem como seu sedimento normativo. Nesta perspectiva, valorando os aspectos característicos de mutabilidade que passaram a emoldurar o Direito, é plenamente possível grifar que não subsiste a visão na qual a ciência ora aludida era algo pétreo e estanque, indiferente à gama de situações produzidas pela coletividade, enquanto elemento de convívio entre o ser humano. Como resultante do acinzelado, infere que não mais vigota a imutabilidade dos cânones que outrora orientavam o Direito, o aspecto estanque é achatado pelos anseios e carências vivenciados pela sociedade.

Ainda nessa trilha de exposição, *“é cogente a necessidade de adotar como prisma de avaliação o brocardo jurídico 'Ubi societas, ibi jus', ou seja, 'Onde está a sociedade, está o Direito', tornando explícita e cristalina a relação de interdependência que esse binômio mantém”*². Com efeito, a utilização da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, como axioma maior de sustentação é mecanismo proeminente, quando se tem, como objeto de ambição, a adequação do texto genérico e abstrato das normas, que integrem o arcabouço pátrio, às nuances e complexidades que influenciam a realidade moderna. Ao lado disso, há que se citar o voto magistral proferido pelo Ministro Eros Grau, ao apreciar a Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental Nº. 46/DF, *“o direito é um organismo vivo, peculiar porém porque não envelhece, nem permanece jovem, pois é contemporâneo à realidade. O direito é um dinamismo. Essa, a sua força, o seu fascínio, a sua beleza”*³. Com grossos traços e cores fortes,

² VERDAN, Tauã Lima. Princípio da Legalidade: Corolário do Direito Penal. **Jurid Publicações Eletrônicas**, Bauru, 22 jun. 2009. Disponível em: <<http://jornal.jurid.com.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

³ BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental. Empresa Pública de Correios e Telégrafos. Privilégio de Entrega de Correspondências. Serviço Postal. Controvérsia referente à Lei Federal 6.538, de 22 de Junho de 1978. Ato Normativo que regula direitos e obrigações concernentes ao Serviço Postal. Previsão de Sanções nas Hipóteses

prossigue o eminente Ministro Eros Grau abordando que:

É do presente, na vida real, que se toma as forças que lhe conferem vida. E a realidade social é o presente; o presente é vida --- e vida é movimento. Assim, o significado válidos dos textos é variável no tempo e no espaço, histórica e culturalmente. A interpretação do direito não é mera dedução dele, mas sim processo de contínua adaptação de seus textos normativos à realidade e seus conflitos⁴.

Como bem pontuado, o fascínio da Ciência Jurídica jaz, justamente, na constante e imprescindível mutabilidade que apresenta, decorrente do dinamismo que reverbera na sociedade e orienta a aplicação dos Diplomas Legais e os institutos jurídicos neles consagrados. Ao lado do esposado, quadra negritar que a visão pós-positivista que passou a permear o Direito, ofertou, por via de consequência, uma rotunda independência dos estudiosos e profissionais da Ciência Jurídica. Por necessário, há que se citar o entendimento de Verdán, *“esta doutrina é o ponto culminante de uma progressiva evolução acerca do valor atribuído aos princípios em face da legislação”*⁵. Destarte, a partir de uma análise profunda de sustentáculos, infere-se que o ponto central da corrente pós-positivista cinge-se à valoração da robusta tábua principiológica que Direito e, por conseguinte, o arcabouço normativo passando a figurar, nesta tela, como normas de cunho vinculante, flâmulas hasteadas a serem adotadas na aplicação e

de Violação do Privilégio Postal. Compatibilidade com o Sistema Constitucional Vigente. Alegação de afronta ao disposto nos artigos 1º, inciso IV; 5º, inciso XIII, 170, caput, inciso IV e parágrafo único, e 173 da Constituição do Brasil. Violação dos Princípios da Livre Concorrência e Livre Iniciativa. Não-Characterização. Arguição Julgada Improcedente. Interpretação conforme à Constituição conferida ao artigo 42 da Lei N. 6.538, que estabelece sanção, se configurada a violação do privilégio postal da União. Aplicação às atividades postais descritas no artigo 9º, da lei. Acórdão proferido em ADPF 46/DF. Órgão Julgador: Tribunal Pleno. Relator: Ministro Marcos Aurélio. Julgado em 05 ago. 2009. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em 28 jan. 2015.

⁴ BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental. Empresa Pública de Correios e Telégrafos. Privilégio de Entrega de Correspondências. Serviço Postal. Controvérsia referente à Lei Federal 6.538, de 22 de Junho de 1978. Ato Normativo que regula direitos e obrigações concernentes ao Serviço Postal. Previsão de Sanções nas Hipóteses de Violação do Privilégio Postal. Compatibilidade com o Sistema Constitucional Vigente. Alegação de afronta ao disposto nos artigos 1º, inciso IV; 5º, inciso XIII, 170, caput, inciso IV e parágrafo único, e 173 da Constituição do Brasil. Violação dos Princípios da Livre Concorrência e Livre Iniciativa. Não-Characterização. Arguição Julgada Improcedente. Interpretação conforme à Constituição conferida ao artigo 42 da Lei N. 6.538, que estabelece sanção, se configurada a violação do privilégio postal da União. Aplicação às atividades postais descritas no artigo 9º, da lei. Acórdão proferido em ADPF 46/DF. Órgão Julgador: Tribunal Pleno. Relator: Ministro Marcos Aurélio. Julgado em 05 ago. 2009. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em 28 jan. 2015.

⁵ VERDAN, 2009, s.p.

interpretação do conteúdo das leis. Gize-se a brilhante manifestação apresentada pelo Ministro Marco Aurélio, que, ao abordar acerca das linhas interpretativas que devem orientar a aplicação da Constituição Cidadã, expôs:

Nessa linha de entendimento é que se torna necessário salientar que a missão do Supremo, a quem compete, repita-se, a guarda da Constituição, é precipuamente a de zelar pela interpretação que se conceda à Carta a maior eficácia possível, diante da realidade circundante. Dessa forma, urge o resgate da interpretação constitucional, para que se evolua de uma interpretação retrospectiva e alheia às transformações sociais, passando-se a realizar a interpretação que aproveite o passado, não para repeti-lo, mas para captar de sua essência lições para a posteridade. O horizonte histórico deve servir como fase na realização da compreensão do intérprete⁶.

Nesta toada, os princípios jurídicos são erigidos à condição de elementos que trazem em seu âmago a propriedade de oferecer uma abrangência ampla, contemplando, de maneira única, as diversas espécies normativas que integram o ordenamento pátrio. Em razão do esposado, tais mandamentos passam a figurar como supernormas, isto é, *“preceitos que exprimem valor e, por tal fato, são como pontos de referências para as demais, que desdobram de seu conteúdo”*⁷. Percebe-se, a partir da teoria em testilha, que os dogmas jurídicos são desfraldados como verdadeiros pilares sobre os quais o arcabouço teórico que compõe o Direito se estrutura, segundo a brilhante exposição de Tovar⁸. Por óbvio, essa concepção deve ser estendida a interpretação das normas que dão substrato de edificação à ramificação Civilista da Ciência Jurídica, mormente o

⁶ BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental. Empresa Pública de Correios e Telégrafos. Privilégio de Entrega de Correspondências. Serviço Postal. Controvérsia referente à Lei Federal 6.538, de 22 de Junho de 1978. Ato Normativo que regula direitos e obrigações concernentes ao Serviço Postal. Previsão de Sanções nas Hipóteses de Violação do Privilégio Postal. Compatibilidade com o Sistema Constitucional Vigente. Alegação de afronta ao disposto nos artigos 1º, inciso IV; 5º, inciso XIII, 170, caput, inciso IV e parágrafo único, e 173 da Constituição do Brasil. Violação dos Princípios da Livre Concorrência e Livre Iniciativa. Não-Characterização. Arguição Julgada Improcedente. Interpretação conforme à Constituição conferida ao artigo 42 da Lei N. 6.538, que estabelece sanção, se configurada a violação do privilégio postal da União. Aplicação às atividades postais descritas no artigo 9º, da lei. Acórdão proferido em ADPF 46/DF. Órgão Julgador: Tribunal Pleno. Relator: Ministro Marcos Aurélio. Julgado em 05 ago. 2009. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em 28 jan. 2015.

⁷ VERDAN, 2009, s.p.

⁸ TOVAR, Leonardo Zehuri. O Papel dos Princípios no Ordenamento Jurídico. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, a. 10, n. 696, 1 jun. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

princípio da função social da propriedade, no que pertine ao instituto da usucapião e seus múltiplos desdobramentos. Trata-se, portanto, de assentar uma ótica analítica influenciada robustamente pela extensão dos princípios jurídicos, os quais, corriqueiramente, têm o condão de permitir a adequação da norma abstrata a situações concretas, assegurando, desta feita, a contemporaneidade do ordenamento jurídico.

2 Usucapião: Abordagem Histórica

In primo loco, cuida argumentar que o instituto civil da usucapião rememora q Lei das Doze Tábuas, de 455 antes de Cristo, como bem anota Farias & Rosenvald⁹, afigurando-se como instrumento empregado para a aquisição da propriedade, quer seja de bens móveis, quer seja de bens imóveis. Para tanto, o único requisito observado implicava na posse continuada por um (*annus*) ou dois anos (*biennun*). O primeiro prazo era destinado a móveis e outros direitos (*coeterum rerum*), ao passo que o segundo prazo era aplicado aos imóveis (*fundi*)¹⁰. Nesta trilha, guarda harmonia como o expandido os ensinamentos de Madeira, ao lecionar sobre a Sexta Tábua, diciona que “*além de diversas outras disposições, estabelece tal tábua o prazo de dois anos para usucapir bens imóveis e de um ano para o usucapião de bens móveis (VI.5)*”¹¹.

Com efeito, há que se salientar que, durante o período da vigência da Doze Tábuas Romanas, a aquisição da propriedade estava restrita aos cidadãos romanos, ou seja, “*somente o cidadão romano podia adquirir a propriedade; somente o solo romano podia ser seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada*”¹². Com o passar dos séculos, as fronteiras do

⁹ FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2007, p. 257.

¹⁰ Neste sentido: FERREIRA, Marcus Vinicius Mendes. Análise Sistemática da Ação de Usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro. **Juris Way**. Disponível em: <<http://www.jurisway.org.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

¹¹ MADEIRA, Eliane Maria Agati. **A Lei das XII Tábuas**. Disponível em: <<http://helciomadeira.sites.uol.com.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015, p. 13.

¹² MOREIRA, Tiago da Rocha. Das Diferenças entre a Prescrição Aquisitiva e a Ação de Usucapião. **ViaJus**. Porto Alegre. Disponível em: <<http://www.viajus.com.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

Império Romano são expandidas, quando começa a se observar o alargamento da possibilidade de usucapir, vez que o possuidor peregrino, passam a ter acesso ao instituto em comento, o qual passa a figurar como uma espécie de prescrição.

Desta feita, vislumbra-se um instrumento de exceção (*exceptio*), cujo pilar de sustentação tange à posse por longo tempo da coisa, atentando-se para os prazos de 10 (dez) e 20 (vinte) anos. Neste sentido, “o *legítimo dono não mais teria acesso à posse se fosse negligente por longo prazo, mas a exceção de prescrição não implicava perda da propriedade*”¹³. Assim, ainda que o peregrino pudesse valer-se da exceção, o que já se revelava um avanço no pensamento da época no que pertine à concepção de cidadão e peregrino/estrangeiro, esta não tinha o condão de retirar o domínio do proprietário negligente. Neste sentido, oportunamente, Ferreira destaca:

Os dois institutos (*usucapio e praescriptio*) passaram a coexistir. O primeiro só vigorou para os peregrinos e também quanto aos imóveis provinciais a partir de 212; o segundo (*longi temporis*) teve vigência desde o ano de 199, sendo que a diferença entre ambos era quanto ao prazo – ano e biênio para a *usucapio*, dez anos (para os presentes – *inter praesentes*) e vinte anos (para ausentes – *inter absentes*) para a *praescriptio*. O prazo foi aumentado devido à grande extensão do império romano. Essa prescrição de longo tempo foi estendida aos imóveis provinciais e coisas móveis, e constituía um meio de defesa processual – *praescriptio*, isto é, uma prescrição extinta da ação reivindicatória¹⁴.

Justiniano, em 528 depois de Cristo, funde em um único instituto a *usucapio* e a *praescriptio*, vez que, em decorrência a própria evolução do Direito Romano e dos instrumentos ora aludidos, não mais se observava diferenças entre a propriedade civil (objeto da *usucapio*) e a pretoriana (passível de *praescriptio*). Houve, a partir das ponderações estruturadas, a unificação dos institutos em um único, denominado usucapião, possibilitando ao possuidor de longo tempo (*longi temporis*) a utilização ação de cunho reivindicatório, com o escopo de obter a propriedade e não uma mera a exceção, contrapondo-se ao que ocorria no instituto da *praescriptio*. Em decorrência da evolução do Direito Romano,

¹³ FARIAS; ROSENVALD, 2007, p. 257.

¹⁴ FERREIRA, Marcus Vinicius Mendes. *Análise Sistemática da Ação de Usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro. Juris Way*. Disponível em: <<http://www.jurisway.org.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

constata-se que a usucapião, de maneira simultânea, se converteu em modo de perda e aquisição de propriedade, razão pela qual é chamada de “prescrição aquisitiva”. Logo, em razão da fusão dos institutos, verifica-se que a *praescriptio* passa a se desdobrar em dois instrumentos distintos: a primeira de caráter geral destinada a extinguir todas as ações e a segunda, um modo de adquirir, representado pela antiga usucapião. Ambas as instituições do mesmo elemento: a ação prolongada do tempo. Trata-se de instituto que passou a gozar de rotunda relevância no Direito.

3 Usucapião: Abordagem Conceitual do Tema

Com o escopo de sedimentar as bases sólidas acerca do instituto em estudo, quadra trazer à baila as noções conceituais, doutrinariamente, estruturadas acerca da usucapião. Pois bem, como se infere dos argumentos algures apresentados, o instituto da usucapião afigura-se como instrumento que tem o condão de dar azo à aquisição da propriedade, em razão da posse continuada, no decorrer de determinado defluxo de tempo, sendo, para tanto, imprescindível a observação dos requisitos acinzelados pelo arcabouço jurídico pátrio. Complementando tal ótica, pode-se destacar, com grossos traços, que a prescrição configura modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais. Em substrato similar, leciona Rodrigues que a usucapião é “*modo originário de aquisição de domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei*”¹⁵ (*usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definit*).

Faz-se mister avançar que para a substancialização da usucapião, é imprescindível a conjugação de determinados, que abrangem tanto às pessoas a quem o instituto da usucapião importa, às coisas em que a usucapião pode incidir quanto à forma que a mesma se constituirá. Destarte, denotam-se três categorias distintas em que os mencionados requisitos podem ser albergados,

¹⁵ RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 5. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 108.

quais sejam: pessoais, reais e formais. No que concernem aos requisitos pessoais, segundo os dizeres de Orlando Gomes¹⁶, os requisitos pessoais são exigências relativas à pessoa do possuidor (usucapiente) que ambiciona adquirir a coisa através da usucapião, bem como do proprietário, que, em decorrência da aquisição da propriedade pelo usucapiente, perde a sua. *Ab initio*, revela-se importante destacar que o adquirente da propriedade, através da usucapião, seja considerado capaz e detenha qualidade para adquiri-la de tal forma.

Por oportuno, há que se registrar que por se tratar de uma prescrição aquisitiva, logo, aplicam-se ao instituto em comento as mesmas causas impeditivas e suspensivas da prescrição, entalhadas nos artigos 197 e 198, ambos da Lei Nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002¹⁷, que institui o Código Civil. Deste modo, *“não correndo a prescrição entre ascendentes e descendentes, entre marido e mulher, entre incapazes e seus representantes, nenhum deles pode adquirir bem do outro por usucapião”*¹⁸. Vale registrar que, uma vez dissolvida a sociedade conjugal e terminado o poder familiar, os prazos têm início e passam a ser contados. Em relação àquele que sofre os efeitos decorrentes da prescrição aquisitiva, não se infere nas normas pátrias qualquer exigência relativa à capacidade, bastando, tão-somente, que seja proprietária da coisa hábil (*res habilis*) de ser usucapida. Há que se registrar, neste ponto, que os incapazes podem sofrer os efeitos decorrentes da usucapião, vez que cabe àqueles que os representam impedir a ocorrência. Farias & Rosenvald não coadunam com tal entendimento, para tanto, expõem que *“da mesma forma ninguém poderá usucapir um bem de titularidade do menor de 16 anos de idade ou de pessoa sob regime de curatela”*¹⁹.

Em se de requisitos reais, quadra salientar que, neste item, atrelam-se às coisas e direitos suscetíveis de serem usucapidos, pois há direitos e coisas que a prescrição aquisitiva não incide. Assim, há certos bens que são eivados de imprescritibilidade, a exemplo dos bens públicos, ou seja, aqueles

¹⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010, p. 181.

¹⁷ BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

¹⁸ GOMES, 2010, p. 182.

¹⁹ FARIAS; ROSENVALD, 2007, p. 261.

pertencentes a pessoas jurídicas de direito público interno. “*Quanto aos bens dominiais, não se admite sejam adquiridos por usucapião, embora suscetíveis de aquisição por outros modos*”²⁰. Quadra destacar que a prescrição aquisitiva incide apenas nos direitos reais que recaem sobre coisas prescritíveis. Consoante aduz Farias & Rosenvald, “*somente os direitos reais que recaiam em coisas usucapíveis poderão ser obtidos por este modo de aquisição originário (seja a título de propriedade, servidão, enfiteuse, usufruto, uso e habitação*”²¹.

Os denominados requisitos formais da usucapião são responsáveis por atribuir a fisionomia característica da prescrição aquisitiva, oscilando de acordo com os lapsos temporais estabelecidos nos dispositivos legais. Todavia, independentemente da espécie de usucapião, é pungente a necessidade de dois requisitos, a saber: a posse (*possessionis*) e o lapso temporal (*tempus*). Aos que se caracterizam pela duração mais curta, exige-se, ainda, a boa-fé (*bona fides*) e o justo título. A posse ensejadora da usucapião deve ser exercida com *animus domini*, sendo considerada como o mais importante de seus requisitos, vez que atua como base de sustentação do próprio instituto. Nesse sentido, valiosa é a lição de Orlando Gomes, em especial, quando acrescenta, em relação ao tema em construção, com bastante propriedade, que:

A posse que conduz à Usucapião, deve ser exercida com *animus domini*, mansa e pacificamente, contínua e publicamente. a) O *animus domini* precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de Usucapião dos fâmulos da posse. [...] Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça a posse com *animus domini*. Se há obstáculo objetivo a que possua com esse *animus*, não pode adquirir a propriedade por usucapião. [...] Por fim, é preciso que a intenção de possuir como dono exista desde o momento em que o prescribente se apossa do bem²².

Neste giro, cuida explicitar que o *animus domini* configura a posse qualitativa que possui o condão de evidenciar, ao mundo exterior, que o usucapiente atua como possuidor, externando comportamento ou postura de quem considera, de fato, proprietário da coisa. Mais que isso, na verdade, só

²⁰ GOMES, 2010, p. 182.

²¹ FARIAS; ROSENVALD, 2007, p. 264

²² GOMES, 2010, p. 166.

existe o ânimo do dano quando a vontade aparente do possuidor se identifica com a do proprietário, isto é, quando explora a coisa com exclusividade e sem subordinação à ordem de quem quer que seja. Por derradeiro, quanto ao *animus domini*, há que se citar as considerações de Lenine Niquete, que aduz:

[...] por definição, é o '*animus domini*' a vontade (ainda que de má-fé) de possuir alguém como se fosse dono, donde o dizer-se que existe mesmo no ladrão, que sabe que a coisa lhe pertence. Mas [...] entende-se que para caracterizá-lo não basta aquela vontade: é preciso que ela resulte da '*causa possessionis*', isto é, do título em virtude do qual se exerce a posse: de modo que se esta foi iniciada por uma ocupação, pacífica ou violenta, pouca importa, haverá o ânimo; se, ao contrário, originou-se de um contrato, como o de locação, por exemplo, que implica no reconhecimento do direito dominial de outrem, não se pode reconhecê-lo²³.

Ao se examinar o instituto da usucapião, denota-se que, em relação aos bens móveis, o lapso temporal exigido é mais curto, porquanto o encurtamento tem como marco justificatório a dificuldade de individualizar os bens móveis usucapiendos, como também a facilidade de sua circulação. Quadra explicitar ainda que, na realidade, em termos econômicos, vigora o ideário de que bens móveis têm menor importância econômica. D'outro passo, o prazo exigido para usucapir bens imóveis é maior, em razão de se entender que "*maior deve ser o lapso de tempo no qual o proprietário fique com a possibilidade de opor-se à posse do prescribente, reivindicando o bem*"²⁴. Vigora a premissa que o proprietário do bem imóvel detém maior interesse em conservá-lo, de tal maneira que sua inércia deve ficar sujeita à prova durante um íterim maior do que em relação aos bens móveis. Ademais, há que salientar que a diversidade de prazos escora-se, também, em decorrência dos requisitos exigidos para a consumação da usucapião. Por exemplo, o lapso temporal é abreviado quando restam comprovados a boa-fé do usucapiente e o justo título da coisa usucapienda.

Ao lado disso, por oportuno, destaque-se, com fortes cores, que é plenamente viável juntar posse para promover a prescrição aquisitiva. É permitido ao possuidor acrescentar à sua posse a do seu antecessor, desde que ambas

²³ NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva (usucapião)**. 3 ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981, p. 121.

²⁴ GOMES, 2010, p. 183.

sejam consideradas contínuas e pacíficas, pois em ocorrendo o contrário, tal possibilidade não subsistirá. Isto é, a soma de posses é permitida no ordenamento jurídico pátrio, mas para sua utilização é necessário o preenchimento de alguns requisitos. Nesta esteira, há que se evidenciar que aquele que obtém posse precária, clandestina ou violenta, não poderá somar o período anterior para completar o decurso temporal exigido pelo instituto da usucapião/prescrição aquisitiva.

4 Tessituras à Usucapião Extraordinária: Uma Análise das Subespécies à luz da Legislação Civil

Dentre as diversas modalidades de aquisição de propriedade originária, através da usucapião, é possível fazer menção à espécie extraordinária, expressamente entalhada na redação do art. 1.238 do Código Civil. O dispositivo ora mencionado aduz que 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. Ao lado disso, o parágrafo único do sobredito dispositivo legal dita que o prazo estabelecido 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.

Pela redação do dispositivo legal, ora aludido, denota-se que o elemento, em sede de usucapião extraordinária, cujo relevo mais se destoa tange ao tempo (*tempus*). Nesta linha de raciocínio, Farias e Rosenvald destacam que o fator tempo “é fato fundamental para a conversão da posse em propriedade”²⁵. Prima evidenciar que a usucapião extraordinária prescinde de justo título e boa-fé para que seja constituída, podendo, se substancializar independentemente dos mencionados requisitos. O Superior Tribunal de Justiça já assentou que “em se tratando de aquisição originária por usucapião extraordinária, que, para sua

²⁵ FARIAS; ROSENVALD, 2007, p. 271.

configuração, exige um tempo mais prolongado da posse ([...]; no CC, de 2002, 15 anos), em comparação com as demais modalidades de usucapião, a ela dispensam-se as exigências de justo título e de posse de boa-fé²⁶. Por oportuno, basta que sejam atendidos os requisitos gerais da usucapião e que decorra o lapso temporal elencado no texto da norma civilista²⁷. Como bem assinala Ferreira, em seu magistério, ao entalhar a respeito do tema:

Pelo anterior Código Civil, o justo título e a boa-fé se presumiam. Essa presunção era tida como absoluta (*iuris et iure*), dispensado o possuidor da comprovação desses requisitos. Se houver título, servirá tão-só de reforço probatório, sendo secundário que pelo justo título se presume a boa-fé. A longa duração da posse supre a falta de justo título, podendo-se adquirir a coisa, possuída em sua totalidade, *tantum praescriptum quantum possessum*, ao contrário da usucapião ordinária, na qual a prescrição somente pode ocorrer dentro dos contornos contidos no próprio título²⁸.

Ao lado disso, em consonância com o escólio de Oliveira, “*tem-se, pois, que os únicos requisitos exigidos para a sua configuração são a posse ad usucapionem (conjunção do corpus – relação externa entre o possuidor e a coisa e do animus – vontade de ser dono), bem como o prazo de 15 anos*”²⁹. Desta feita, a modalidade em exame está assentada na confluência do exercício da posse *ad usucapionem* e o transcurso do prazo de 15 (quinze) anos para a

²⁶ BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Acórdão proferido em Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 499.882/RS. Reconhecimento de usucapião extraordinária. Requisitos. Art. 1.238 do CCB. Reforma. Reexame de provas. Análise obstada pela súmula 7/STJ. Agravo não provido. Órgão Julgador: Quarta Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em 24 jun. 2014. Publicado no DJe em 01 ago. 2014. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 28 jan. 2015.

²⁷ DISTRITO FEDERAL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios**. Acórdão Proferido na Apelação Cível nº 20050710088544. Usucapião Extraordinário. Reintegração de Posse. Imóvel Urbano. Comodato. Ausência de *Animus Domini*. Alteração do Caráter da Posse. Impossibilidade. Indenização por Perdas e Danos. [...] Na usucapião extraordinário não se exige justo título ou boa-fé do possuidor. O aspecto subjetivo, portanto, se limita à análise da posse *ad usucapionem*. Ou seja, basta verificar se o possuidor possuía o imóvel, como seu, tal como dispõe a norma do Código Civil, pelo lapso temporal mínimo expresso na lei [...] Órgão Julgador: Segunda Turma Cível. Relatora: Desembargadora Carmelita Brasil. Julgado em 16 set. 2009. Publicado no DJe em 01 out. 2009, p. 36. Disponível em: <www.tjdf.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2015.

²⁸ FERREIRA, Marcus Vinicius Mendes. Análise Sistemática da Ação de Usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro. **Juris Way**. Disponível em: <<http://www.jurisway.org.br>>. Acesso 28 jan. 2015.

²⁹ OLIVEIRA, Joana Câmara Fernandes de. O instituto do usucapião nas modalidades ordinária e extraordinária e o Registro de Imóveis. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, 56, 31 ago. 2008. Disponível em <<http://www.ambito-juridico.com.br>>. Acesso 28 jan. 2015.

materialização da prescrição aquisitiva, materializando, assim, a modalidade de *usucapião extraordinária geral*. Neste diapasão, oportunamente, cuida explicitar que o entendimento firmado pela doutrina, ao dispensar a interpretação ao dispositivo em comento, recebe substancial sedimento por meio das construções jurisprudenciais, a exemplo dos arestos colacionados:

Ementa: Usucapião Extraordinário. Art. 1.238 do CCB. Soma de posses. Escritura pública de cessão de direitos possessórios. Sentença de improcedência. Requisitos do art. 1.238 DO CC/2002 (art. 550 do CC/16) Necessidade de produção probatória. [...]. O usucapião na modalidade extraordinária exige a implementação do lapso temporal; posse exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacificamente. [...] (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Vigésima Câmara Cível/ Apelação Cível Nº 70041582107/ Relator: Desembargador Glênio José Wasserstein Hekman/ Julgado em 25.05.2011).

Ementa: Apelação Cível. Posse (bens imóveis). Ação de usucapião. Usucapião Extraordinária. Art. 550 do Código Civil de 1916. Requisitos preenchidos. Comprovado o exercício de posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*, desde 1973, impõe-se a manutenção do julgamento de procedência do pedido formulado na ação de usucapião. [...] (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Sétima Câmara Cível/ Apelação Cível Nº 70038105045/ Relatora: Desembargadora Liege Puricelli Pires/ Julgado em 28.04.2011).

Ademais, o prazo de 15 (quinze) anos estabelecido no “caput” do artigo 1.238 do Código Civil de 2002³⁰ é reduzido para 10 (dez) anos, nos casos em que a posse esteja vinculada ao trabalho. Nesta senda, o prazo insculpido no corpo do dispositivo admite redução, consoante expressa dicção do parágrafo único do artigo multicitado, desde que reste configurada a hipótese dos possuidores terem erigido na área usucapienda a sua moradia habitual ou, ainda, realizado obras ou serviços produtivos. “*Neste caso, pode-se afirmar que o CC criou uma subespécie da usucapião extraordinária, que se dá mediante a posse trabalho*”³¹. Denota-se, portanto, que o legislador, ao edificar a codificação civil, admitiu hipótese legal de redução do prazo para o aperfeiçoamento da prescrição aquisitiva se houver demonstração que o possuidor assegurou a concreção da função social da propriedade, seja erigindo moradia, seja realizando obras ou serviços produtivos.

³⁰ BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

³¹ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 273.

A hipótese de usucapião extraordinária prevista no parágrafo único do dispositivo legal em comento recebe a denominação de *usucapião extraordinária abreviada*. Sobre a subespécie em comento, o Superior Tribunal de Justiça já assentou robusto entendimento que:

Ementa: Agravo Regimental no Recurso Especial. Ação de reintegração de posse. Prescrição aquisitiva do usucapião extraordinário. Posse parcial exercida na vigência do Código Civil de 1916. Aplicação dos arts. 1.238, § único e 2.029, do Código Civil de 2002. Improvimento. 1.- Ao usucapião extraordinário qualificado pela realização de obras, previsto no art. 1.238, § único, do Código Civil de 2002, a regra de transição aplicável não é a insculpida no art. 2.028 (regra geral), mas sim a do art. 2.029, que prevê forma específica de transição dos prazos do usucapião dessa natureza. Precedentes. 2.- O art. 1.238, § único, do CC/02, tem aplicação imediata às posses ad usucapionem já iniciadas, "qualquer que seja o tempo transcorrido" na vigência do Código anterior, devendo apenas ser respeitada a fórmula de transição, segundo a qual serão acrescidos dois anos ao novo prazo, nos dois anos após a entrada em vigor do Código de 2002. (REsp. 1.088.082/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 15/03/2010). 3.- Agravo Regimental improvido. (Superior Tribunal de Justiça – Terceira Turma/ AgRg no REsp 1.320.217/MG/ Relator: Ministro Sidnei Beneti/ Julgado em 21.11.2013/ Publicado no DJe em 06.12.2013).

Ementa: Administrativo. Recurso Especial. Desapropriação indireta. Prazo prescricional. Ação de natureza real. Usucapião extraordinário. Súmula 119/STJ. Prescrição vintenária. Código Civil de 2002. Art. 1.238, parágrafo único. Prescrição decenal. Redução do prazo. Art. 2.028 do CC/02. Regra de transição. Honorários advocatícios. Art. 27, §§ 1º e 3º, do DL 3.365/1941. [...] 3. O Código Civil de 2002 reduziu o prazo do usucapião extraordinário para 10 anos (art. 1.238, parágrafo único), na hipótese de realização de obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel, devendo-se, a partir de então, observadas as regras de transição previstas no Codex (art. 2.028), adotá-lo nas expropriatórias indiretas. [...] (Superior Tribunal de Justiça – Segunda Turma/ REsp 1.300.442/SC/ Relator: Ministro Herman Benjamin/ Julgado em 18.06.2013/ Publicado no DJe em 26.06.2013).

A posse, considerada simples, é aquela que se satisfaz com o exercício de fato pelo usucapiente, o que faz por meio de algum dos aspectos característicos da propriedade. Neste almiré, há que se salientar que a posse contínua e incontestada é aquela que, durante o lapso temporal, neste particular, exigido pelo art. 1.238 do Código Civil, não foi alvo de qualquer discussão, contestação, impugnação ou mesmo dúvida alguma. Logo, qualquer ato que atente contra a continuidade da posse tem o condão de suspender o defluxo temporal para a ocorrência da prescrição aquisitiva. Neste sentido, igualmente, há

que salientar que as posses cujos exercícios se dão de modo intermitente, ou seja, eivada de intervalos e descontinuidade não tem o condão de ofertar o substrato necessário para a ocorrência da usucapião em sua modalidade extraordinária, desvirtuando, inclusive, um dos elementos basais deste instituto.

Deve-se evidenciar, por óbvio, que a posse será exercida com *animus domini*, ou seja, o usucapiente tem pleno conhecimento que a coisa não lhe pertence, entretanto, atua com o desejo (*intentio*) em converter a propriedade de outrem em sua, ao tempo que exclui o antigo titular da coisa usucapienda. Tendo em conta o lapso temporal exigido, na modalidade extraordinária da usucapião, estão excluídos deste lastro aqueles que exercem temporariamente a posse direta, quer seja por força de obrigação, quer seja por direito. Nesta esteira, são considerados meros detentores aqueles que estejam subordinados ao verdadeiro possuidor, bem como os que estejam na coisa em decorrência de permissão ou tolerância ou, ainda, que estejam se servindo de violência ou clandestinidade. Ademais, são considerados como meros detentores, em consonância com a dicção legal em vigência, aqueles que detenham poder de fato sobre os bens de uso comum do povo e uso especial.

Além do explicitado, insta ponderar que mansidão, pacificidade e continuidade indicam exercício ininterrupto e sem oposição da posse. Entretanto, grande parte dos estudiosos tende a acreditar que a posse pacífica é aquela exercida por quem cuida do terreno, cercando-o, plantando-o e mantendo relações amistosas com os vizinhos. Tal entendimento, porém, está equivocado, porquanto tais caracteres apenas acenam a existência de *animus domini*. Com destaque, a pacificidade cessa apenas no momento em que há oposição judicial por parte de quem pretende retomá-la, condicionada a interrupção da usucapião ao reconhecimento da procedência da sentença transitada em julgado na ação possessória ou petítória na qual a usucapiente figura como réu. Nesta linha, cuida estabelecer a distinção entre as causas de interrupção natural e causas de interrupção civil. Na primeira situação, a interrupção deriva por meio de um ato real, normalmente com o emprego da força, ao passo que as causas de interrupção civil derivam de providências judiciais adotadas pelo proprietário, com o escopo de paralisar o transcurso para a materialização da prescrição aquisitiva,

in casu, na modalidade extraordinária. Convém rememorar, oportunamente, que a interrupção natural é uma modalidade de inconformismo apresentado pelo proprietário com a posse exercida sobre o seu imóvel, por meio do exercício arbitrário das próprias razões.

Referências:

BRASIL. **Lei Nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

_____. **Superior Tribunal de Justiça.** Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 28 jan. 2015.

_____. **Supremo Tribunal Federal.** Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em 28 jan. 2015

_____. **Tribunal Regional Federal da Primeira Região.** Disponível em: <<http://www.trf1.jus.br>>. Acesso em 28 jan. 2015.

_____. **Tribunal Regional Federal da Quarta Região.** Disponível em: <<http://www.trf4.jus.br>>. Acesso em 28 jan. 2015.

DISTRITO FEDERAL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.** Disponível em: <www.tjdft.jus.br>. Acesso em 28 jan. 2015.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais.** Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2007.

FERREIRA, Marcus Vinicius Mendes. Análise Sistemática da Ação de Usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro. **Juris Way.** Disponível em: <<http://www.jurisway.org.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

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

MADEIRA, Eliane Maria Agati. **A Lei das XII Tábuas.** Disponível em: <<http://helciomadeira.sites.uol.com.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

MOREIRA, Tiago da Rocha. Das Diferenças entre a Prescrição Aquisitiva e a Ação de Usucapião. **ViaJus.** Porto Alegre. Disponível em: <<http://www.viajus.com.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

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

OLIVEIRA, Joana Câmara Fernandes de. O instituto do usucapião nas modalidades ordinária e extraordinária e o Registro de Imóveis. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, 56, 31 ago. 2008. Disponível em <<http://www.ambito-juridico.com.br>>. Acesso 28 jan. 2015.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. **Usucapião e suas Modalidades**. Disponível em: <http://www.emerj.rj.gov.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf>. Acesso em 28 jan. 2015.

TOVAR, Leonardo Zehuri. O Papel dos Princípios no Ordenamento Jurídico. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, a. 10, n. 696, 1 jun. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.

VERDAN, Tauã Lima. Princípio da Legalidade: Corolário do Direito Penal. **Jurid Publicações Eletrônicas**, Bauru, 22 jun. 2009. Disponível em: <<http://jornal.jurid.com.br>>. Acesso em: 28 jan. 2015.