

## RESUMO

O presente trabalho estuda o instituto da usucapião sob o aspecto histórico e sua formatação no Direito Brasileiro atual. Modo de aquisição da propriedade, móvel e imóvel, a usucapião é instituto antigo, cuja previsão já se fazia observar na Lei das XII Tábuas. Inserido em nosso Código Civil de 1916, foi mantido pelo Código Civil vigente eis que, tratando-se de modo de aquisição de propriedade que se perfaz pela posse mansa e pacífica por determinado tempo, a usucapião se adequa ao princípio da função social da propriedade constitucionalmente estabelecido.

**Palavras-chave:** Usucapião. Ordinária. Extraordinária. Posse. Propriedade.

## ABSTRACT

The work herein studies the usucaption institute under the historical aspect and its formatting in the current Brazilian Civil Law. The way of acquiring a property, movable or immovable, the usucaption is an ancient institute, whose forecast was already noted in the Law of XII Tables. Inserted in our Civil Code of 1916, it has been maintained by the current Civil Code, as being a way of ownership of property that can be gained by the calm and peaceful possession of it beyond the lapse of a certain period of time, the usucaption is suitable to the principle of social function of property constitutionally established

**Keywords:** Usucaption. Ordinary. Extraordinary. Possession. Property.

\* Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (FADUSP), advogado em São Paulo, Chefe do Departamento de Humanidades e Professor de Filosofia Geral e Jurídica, de Ética Profissional e de Introdução ao Direito do Centro Universitário FMU/SP..

## 1. Introdução

O objetivo do presente trabalho é estudar a usucapião, seus elementos característicos, sua evolução histórica e, principalmente, analisar os avanços e/ou retrocessos trazidos ao instituto pelo legislador do novo Código Civil de 2002.

A usucapião, um dos modos de aquisição da propriedade, móvel ou imóvel, é instituto jurídico dos mais antigos. Sua origem remonta ao período do direito arcaico romano (753 a.C. ao segundo século a.C.), mais especificamente à Lei das XII Tábuas (449-450 a.C.).

A conceituação doutrinária do instituto não é das mais pacíficas, como se verá a seguir, eis que a controvérsia instala-se desde a etimologia da expressão usucapião indo até a natureza jurídica do instituto. Veja-se que, enquanto para alguns a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, para outros é modo derivado, não faltando aqueles que, ainda hoje, confundem o instituto com o da prescrição, isto sem falar do aspecto etimológico da expressão usucapião, que ganha contornos polêmicos, inclusive entre nossos dicionaristas, pois, enquanto no Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa a palavra usucapião aparece no gênero feminino, no Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa é classificada como comum de dois gêneros, não faltando aqueles que a classificam como pertencendo ao gênero masculino.

Polêmica à parte, parece cediça a opinião de que, no geral, o novo Código Civil de 2002 apresenta o instituto da usucapião com significativos avanços em relação à forma em que era disciplinado no Código Civil de 1916. O novo Código Civil, adotando os princípios estabelecidos pelo legislador constitucional de 1988, trata a propriedade em face de sua função social, dando, em consequência, novos contornos ao instituto da usucapião, reconhecidamente dos mais antigos e importantes para assegurar a estabilidade e a paz social, conforme se demonstrará a seguir.

## 2. Etimologia

Usucapião. A palavra é do gênero masculino ou feminino? Existe controvérsia

doutrinária a esse respeito. Dicionários de renome, como é o caso do Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa, dão o vocábulo como feminino, enquanto outros, como é o caso do Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa dão o vocábulo como de dois gêneros.

A palavra usucapião (maneira de adquirir pela posse prolongada) origina-se do latim *usucapio*, do verbo *capio* (adquirir, tomar) e *usus* (que originariamente significava posse). Para RIBEIRO (2003, p. 170)<sup>1</sup>, “a *capio* (o acusativo latino é *capiōnem*, daí *capião* em português) ficou antecedida de *usu* (que é ablativo, portanto, adverbial, significando pelo uso). O termo “usucapião” traduz-se por ocupação, tomada ou aquisição pelo usu (o *usus* também significava posse).

Já era esse o entendimento de Orlando Gomes<sup>2</sup> (1980, p. 156) ao enfatizar que a palavra é do gênero feminino. Aliás, o Projeto de Código Civil de 1916, a observação é de RIBEIRO<sup>3</sup> (2003, p. 171) trazia o feminino, o que foi mantido pela comissão revisora dos juriconsultos. No entanto, o senador Rui Barbosa apresentou emenda, passando a palavra para o masculino (o *usocapião*), restando convertida a modificação em lei.

Ainda segundo RIBEIRO<sup>4</sup> (2003, p. 171), “é certo que palavras finalizadas em português em *ão* têm tanto o gênero masculino como o feminino e passaram para o masculino porque, na boca do povo, deixada de lado a origem latina, se lhe trocou o gênero, devido à confusão com palavras acabadas em *ão* e pertencentes ao masculino. No entanto, o termo “usucapião”, utilizado por técnicos e pessoas ligadas ao ramo do direito, sempre foi erudito, distanciando do linguajar popular, tanto que vários juristas o mantiveram em obediência à origem latina”.

## 3. Conceito

A definição mais tradicional e aceita da usucapião parece ser a de Modestino:

<sup>1</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*, 3. ed., São Paulo: Saraiva, 2003.

<sup>2</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

<sup>3</sup> Idem, p. 171.

<sup>4</sup> Ibidem.

*Usucapio est adjectio per continuationem possessionis temporis lege definit* (Dig. 1,41, Tít.3, frag.3) – Usucapião é o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada por um tempo definido em lei. Entretanto, na lição de RIBEIRO<sup>5</sup> (2003, p. 171), a definição de Modestino é calcada na da Ulpiano, que, segundo o autor, parece ter sido o primeiro a definir o instituto da usucapião e fê-lo nos seguintes termos: *Usucapio est dominii per continuationem possessionis anni biennii* (Usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um ou dois anos).

Pela Usucapião, a definição é de DINIZ<sup>6</sup> (2002, p. 144) “o legislador permite que uma situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em situação jurídica”.

A exigência do tempo, como elemento distintivo do instituto tem proporcionado alguma confusão, pois alguns doutrinadores, em função da exigência temporal, têm caracterizado a usucapião como uma espécie de prescrição (prescrição aquisitiva ou positiva). Tal posicionamento, entretanto, muito em voga no século passado, vem perdendo importância, pois parece ficar cada vez mais cedo o entendimento de que, embora a usucapião mantenha pontos comuns com o instituto da prescrição, apresenta contornos próprios e distintos desta última.

Embora ambas sejam manifestações da influência do tempo nas relações jurídicas, a afirmação é de Orlando Gomes<sup>7</sup> (1980, p. 156), não se justifica a confusão estabelecida pela doutrina. Segundo o mesmo autor<sup>8</sup> “a tese da autonomia da *usucapião* é hoje defendida com sólidos fundamentos, estando consagrada nas legislações modernas.”

Corroborando tal entendimento, o fato de que dois séculos separam a criação dos institutos. Enquanto a usucapião é consagrada na Lei das Doze Tábuas (450 – 449 a. C.), a prescrição (*praescriptio* – escrito que vem

antes) é criação pretoriana (como prescrição extintiva), consagrada na Lei Furia de Sponso, datada de 204 a.C.

A intervenção do pretor justifica-se, nessa época, como proteção da posse de boa-fé eis que, até o ano de 212, quando, por uma constituição o Imperador Antonino Caracala estendeu a qualidade de cidadãos romanos à quase-totalidade das pessoas do império, o *ius quiritium* (*ius civilis*) só podia ser invocado pelo cidadão romano. Consoante LOPES<sup>2</sup> (2000, p. 50) “o estrangeiro só se tornava protegido se houvesse um tratado de amizade entre sua cidade e Roma. O *ius quiritium* era um direito herdado, que não se poderia haver por convenção (porque se tratava da filiação aos patriarcas). O *dominium ex iure quiritium* era a “propriedade” romana plena sobre determinados bens e para determinadas pessoas, portanto. Era um *status* do qual gozavam apenas os pais de família. Quando não se podia invocar a propriedade quirítaria, os pretores passam a dar uma ação formular que copia a fórmula antiga, mas já é uma novidade. Aos poucos se estende a proteção de maneira geral. Se sobre algumas terras e para algumas pessoas não há direito de *dominium* (sobre as terras públicas e comuns ou para os peregrinos), sem dar uma ação para que o possuidor “reivindique sua terra” o pretor usa do seu poder de polícia e impede, em nome da boa ordem pública, que aquele que está de boa-fé seja desalojado: dá um “interdito”, obrigando à restituição se houve violência. Protege a posse até criar uma *propriedade pretoriana*.”

A prescrição, por sua vez, é momento processual, meio ou forma de defesa (*exceptio*) onde o réu alega o decurso do tempo para requerer a extinção da ação. A *praescriptio*, a afirmação é de RIBEIRO<sup>1</sup> (ob. cit., p. 8) era colocada na fórmula expedida pelo pretor antes da *demonstratio* (a fórmula continha três momentos distintos: *demonstratio*, *intentio* e *condemnatio*), por ela se concitava o magistrado a não examinar o mérito da lide, na hipótese de o réu ter *posse ad usucapionem* durante certo tempo. Conquanto só estabelecida a prescrição das ações mais de dois séculos depois da *usucapio*, os dois institutos passaram a coexistir.

<sup>5</sup> Ibidem.

<sup>6</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4.

<sup>7</sup> LOPES, José Reinaldo de Lima. *O direito na história: lições introdutórias*. São Paulo: Max Limonad, 2000.

#### 4. Requisitos

Segundo a doutrina de GOMES Y MUÑOZ, para ocorrer a usucapião “é necessário o concurso de certos requisitos, que dizem respeito às pessoas a quem interessa, às coisas em que pode recair e à forma por que se constitui. Assim, podem ser classificados em requisitos pessoais, reais e formais.” (apud Orlando Gomes, 1980, p. 159).

Por requisitos pessoais entendem-se aqueles relativos à capacidade do possuidor para adquirir a propriedade da coisa (móvel ou imóvel) pela usucapião, ou seja, exige-se que o possuidor seja capaz de exercer pessoalmente os atos da vida civil e reunir as qualidades para usucapir, que, no caso, são iguais às da propriedade.

Entretanto, em conformidade com o disposto no art. 1.244 do novo Código Civil, aplicam-se ao possuidor as mesmas causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, aplicáveis ao devedor na relação jurídica obrigacional, assim como aquelas previstas nos artigos 197 a 202 do referido Código.

Por requisitos reais entendem-se aqueles concernentes às coisas e direitos de serem usucapidos.

Não são todas as coisas e direitos que podem ser adquiridos pela usucapião, uma vez que certos bens e direitos consideram-se imprescritíveis, como é o caso das coisas fora do comércio e dos bens públicos.

É importante, porém, notar que entre as coisas que estão no comércio, algumas não podem ser alienadas, porque pertencem a pessoas contras as quais não ocorre a prescrição. É o caso, por exemplo, dos bens da esposa, que não podem ser usucapidos pelo marido enquanto perdurar a sociedade conjugal.

Também no tocante aos direitos, ocorrem limitações dessa ordem, já que somente os direitos reais que recaem sobre coisas prescritíveis podem adquirir-se pela usucapião, como é o caso da propriedade, da enfiteuse, do usufruto, do uso e da habitação.

Requisitos formais, por sua vez, são aqueles que variam conforme o prazo estabelecido pela lei para a posse. Para todas

as espécies de usucapião previstas (já era assim no Código Civil de 1916), faz-se necessária a presença de dois requisitos essenciais: *a posse e o lapso de tempo*. Para algumas das espécies, como se verá abaixo, exige-se, ainda, como requisito necessário, a presença do *justo título e da boa-fé*.

Na usucapião, a tese é sustentada por DINIZ<sup>9</sup> (2002, p. 144), a posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito.

É cediço que sem posse não há usucapião. Ela é, sem dúvida, o elemento mais característico do instituto, desde a sua criação no período do direito romano arcaico.

Sem entrarmos no mérito da famosa polêmica travada entre Ihering e Savigny sobre a natureza jurídica da posse (fato ou direito), já que extrapolaria o objetivo do presente estudo, parece-nos, entretanto, oportuno lembrar que a doutrina atual, a afirmação é de RIBEIRO<sup>10</sup> (2003, p. 652) “qualifica a posse como um direito de natureza real, em consideração a elementos que a caracterizam, entre estes a oponibilidade *erga omnes*, indeterminação do sujeito passivo e incidência em objeto obrigatoriamente determinado”. tecermos algumas considerações sobre a posse.

O novo Código Civil, ao caracterizar o possuidor (art. 1.196) praticamente repete a redação do art. 485 do Código Civil de 1916, apenas suprimindo a palavra domínio. Assim, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Ao possuidor, porém, exige-se que exerça a posse de modo contínuo, com ânimo de dono, mansa e pacificamente.

Considera-se com ânimo de dono aquele que tem a posse justa (sem os vícios de violência, clandestinidade ou precariedade), ou seja, possui a coisa sem que haja obstáculos objetivos, os chamados fâmulos da posse elencados nos artigos 1.198, 1.200 e 1.208 do novo Código Civil. Se existir obstáculo objetivo a que possua a coisa com esse *animus*, o possuidor não pode adquirir a propriedade por usucapião.

Deve a posse, ainda, ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. O

<sup>9</sup> Ibidem.

<sup>10</sup> Idem.

possuidor tem de se comportar como dono da coisa, possuindo-a tranquilamente. No dizer de Orlando Gomes<sup>11</sup> (1980, p. 161), “posse mansa e pacífica é, numa palavra, a que não está viciada de *equivoco*. Na aparência, oferece a certeza de que o possuidor é proprietário.”

Não basta, porém, que seja mansa e pacífica, é necessário que seja contínua. E aqui entra o elemento tempo, que, como se afirmou acima com Maria Helena Diniz (ob. cit., p. 144), é a força que opera a transformação do fato em direito.

O prazo será mais curto, ou mais longo, dependendo do bem e de alguns requisitos suplementares, como são o *justo título* e a *boa-fé*. Assim, é mais curto o prazo para usucapir bens móveis (três ou cinco anos) e mais longo para se usucapir bens imóveis, dependendo das circunstâncias.

Outra característica importante em relação ao tempo é que o possuidor pode somar a posse do antecessor, desde que ambas sejam mansas e pacíficas.

Na sistemática adotada pelo legislador de 1916, fiel à tradição romana, a presença ou ausência do proprietário na mesma localidade era elemento que influía no prazo. Tal critério, entretanto, foi abandonado pelo legislador de 2002.

Há também que se considerar para a caracterização do prazo, os requisitos suplementares da boa-fé e do justo título, já referidos acima.

A boa fé (*fides*) é a ignorância do vício ou obstáculo que impede a aquisição do bem. Para caracterizar-se como justo, o título não pode conter vícios ou irregularidades que o impeçam de ser instrumento hábil para a transmissão da propriedade. Tais requisitos, como veremos adiante, influenciam na caracterização da usucapião.

É oportuno lembrar, ainda, que além de preencher as exigências legais acima referidas, a propriedade adquirida pela usucapião deverá ser sempre declarada por sentença judicial e registrada no Registro de Imóveis competente.

## 5. Natureza Jurídica

A usucapião é, com efeito, um modo originário de aquisição da propriedade, por meio do qual o possuidor se torna proprietário. Entretanto, a afirmação é de Orlando Gomes<sup>12</sup> (1980, p. 157) “essa qualificação, hoje incontroversa, foi contestada. Sustentou-se que era apenas presunção legal de um modo legítimo de aquisição, isto é, um simples meio de prova. Mas, como argumenta LAFAYETTE, a aceitação dessa maneira de ver importaria omitir a função mais importante da usucapião, que é a de sanar os vícios dos modos de adquirir. Não visa apenas a suprir a falta de prova. É, portanto, meio de aquisição”.

Também foi e continua sendo contestada, a qualificação da usucapião como modo originário de propriedade.

Por modo originário de aquisição de propriedade (móvel ou imóvel) deve-se entender aquele em que não há qualquer relação jurídica de causalidade entre o domínio atual e o estado jurídico anterior, como ocorre na hipótese da acessão e, para grande parte da doutrina, da usucapião.

Há, no entanto, autores sustentando que a usucapião é modo derivado de aquisição de propriedade, sob o fundamento de que ela não faz nascer direito novo, apenas substitui direitos do antigo titular. Mas, como argumentam vantajosamente aqueles que propugnam pela usucapião como modo originário da propriedade, a aceitação dessa maneira de ver traria dificuldades para a caracterização do instituto.

Isto porque, sendo *derivados* os modos de aquisição, existirá, entre o domínio do adquirente e o do alienante, uma relação de causalidade, representada por um fato jurídico, tal o contrato seguido de tradição, ou o direito hereditário.

Da lição RIBEIRO<sup>13</sup> (2003, p. 90), “quando a propriedade foi adquirida por modo derivado, deve-se ter em mente duas importantes consequências: a) a domínio do sucessor vem eivado dos mesmos característicos, com os mesmos defeitos e limitações de que se revestia nas mãos do antecessor. Porque não podia transferir mais direitos do que tinha. *Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Assim, por

<sup>11</sup> Idem

<sup>12</sup> Idem.

<sup>13</sup> Idem.

exemplo, se a propriedade vendida era resolúvel, não pode o adquirente pretender tê-la plena. Se sobre o imóvel recaía uma servidão, ou uma hipoteca, não pode o comprador desprezar a existência desses direitos reais sobre a coisa adquirida; e, b) na aquisição derivada, para provar o seu domínio, o titular deve, igualmente, comprovar a legitimidade do direito de seu antecessor, e do antecessor deste, e assim por diante, até completar-se o período suficiente para a aquisição do direito pela usucapião. Parece, portanto, mais apropriado qualificar-se a usucapião como modo originário de aquisição da propriedade.

## 6. A Usucapião no Direito Brasileiro

Conforme já demonstrado acima, o legislador pátrio, tanto o de 1916, quanto o de 2002, define as espécies da usucapião, de acordo com o tempo transcorrido e com as peculiaridades da posse.

Nota-se, entretanto, que o legislador de 2002, na esteira do legislador constitucional de 1988, trouxe algumas inovações com relação ao instituto ora estudado, entre as quais destaca-se a usucapião urbana, a usucapião rural e a usucapião coletiva, além de mudanças significativas no prazo das tradicionais espécies de usucapião ordinária e extraordinária, já consagradas no Código Civil de 1916.

O art. 1.238 do novo Código Civil, que estabelece a usucapião extraordinária, disciplina *in verbis*:

Art. 1.238. Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

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

Observa-se, portanto, que a redução do prazo de 20 para 15 anos e o estabelecimento do prazo de 10 anos, se o possuidor realizou obras ou serviços de caráter produtivo ou utilizou o imóvel para moradia habitual, podem ser considerados avanços do Código Civil de 2002, especialmente quando consideradas as peculiaridades da realidade socioeconômica do país.

Não se olvide, entretanto, que, nos termos do disposto no art. 2.028 do mesmo Código, serão os da lei anterior os prazos (no caso, 20 anos), quando reduzidos pelo novo Código, se, na data de sua entrada em vigor, já houve transcorrido mais da metade do tempo estabelecido no Código Civil de 1916.

De igual modo, até 11 de janeiro de 2005, o prazo estabelecido no parágrafo único do artigo 1.238 acima transcrito será acrescido de 2 (dois) anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do Código de 1916. É o que disciplina o art. 2.029 do novo Código Civil.

O art. 1.242 do novo Código Civil, que estabelece a usucapião ordinária, disciplina *in verbis*:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos.

Parágrafo único. Será de 5 (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.

Também nessa espécie pode-se considerar que houve avanço do novo Código Civil em relação ao Código Civil revogado. Embora o legislador de 2002 tivesse mantido o prazo de 10 anos previsto na legislação anterior, reduziu esse mesmo prazo para 5 (cinco) anos se o imóvel foi adquirido a título oneroso com registro cancelado e desde que o possuidor tenha realizado investimento de interesse econômico e social ou tenha utilizado o imóvel como sua moradia.

Com relação à redução de prazo, vale para o art. 1.242 a mesma regra do art. 2.029 acima transcrita, ou seja, até 11 de janeiro de 2005, o prazo ali estabelecido será acrescido de 2 (dois) anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do Código de 1916.

Como avanço também pode ser qualificada a abolição, feita pelo art. 1.242 acima transcrito, da distinção dos prazos em virtude das pessoas estarem presentes ou ausentes, consagrada no Código Civil revogado. A doutrina sustenta que os avanços técnico-científicos e das comunicações não justificariam a manutenção da mencionada distinção.

Avançadas também podem ser qualificadas as normas dos artigos 1.239 e 1.240 do novo Código, que, seguindo as diretrizes do legislador constitucional de 1988 e, na esteira da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) reafirmaram as espécies da usucapião especial rural e urbana, respectivamente.

A usucapião especial urbana, criada pela Constituição Federal de 1988 (art. 183, §§1º e 3º) vem disciplinada no art. 1.240 do novo Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Aqui não há propriamente que falar-se em avanço, uma vez que o novo Código praticamente repete a regra da Constituição Federal de 1988. Aponta-se, entretanto, as características desta espécie de usucapião que são a dispensa de justo título e a presunção de boa-fé.

Na lição de RIBEIRO<sup>14</sup> (2003, p. 903) “tanto o brasileiro como o estrangeiro podem ser beneficiários, havendo restrições quanto ao último, em razão da residência no País”.

Outra característica importante é que somente a pessoa física pode valer-se dessa espécie de usucapião, tendo em vista que a pessoa jurídica não tem residência nem família.

A usucapião especial rural, criada pela Constituição de 1988 (art. 191, § único) e regulamentada pela Lei nº 6969/1981, também foi reafirmada pelo Código Civil de 2002, em seu art. 1.239, com a seguinte redação:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Com relação a esta espécie também não se pode dizer que houve avanço do novo Código Civil, uma vez que, tanto a Constituição Federal de 1988, quanto a Lei nº 6969/1981 já consagravam a espécie.

Como elementos característicos desta espécie de usucapião podem ser apontadas a boa-fé, que é presumida e o justo título, que, no caso, é dispensando.

Segundo ensina RIBEIRO (ob. cit., p. 990), o novo Código Civil privilegia a posse-trabalho, tanto no que se refere ao imóvel rural quanto urbano.

Também para nessa espécie de usucapião o possuidor usucapiante só poderá ser pessoa física, não se admitindo a jurídica.

Por último, houve a reafirmação, no Código Civil de 2002 (art. 1.228, § 4º), da chamada usucapião coletiva, instituída pelo denominado Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), nos moldes e segundo as diretrizes previstas nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que estabelecem as normas de política de desenvolvimento urbano.

<sup>14</sup> Idem.

O art. 1.228 do novo Código Civil, reafirmando os princípios estabelecidos no art. 10 da Lei nº 10.257/2001, disciplina, *in verbis*:

Art. 1.228.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

Trata-se, na verdade, de mais um dos aspectos polêmicos trazidos pelo novo Código Civil. Afinal, já vinha sendo questionada a constitucionalidade da norma do art. 10 da Lei nº 10.257/2001, que instituiu esta modalidade de usucapião coletiva, sob o argumento de que, embora a Constituição Federal de 1988 tenha estatuído a usucapião urbana (art. 183), não criou a forma coletiva dessa modalidade. Sendo assim, não caberia ao legislador infraconstitucional fazê-lo.

Sem adentrarmos no mérito da discussão doutrinária a respeito da constitucionalidade, ou não, do art. 10 do Estatuto da Cidade, que extrapolaria os objetivos deste estudo, gostaríamos de, mais uma vez, trazermos a lição de RIBEIRO (ob. cit., p. 943) que, ao analisar o assunto leciona: “cabe consignar que o estatuto Alberga disposições reguladora de diretrizes firmadas na Constituição, concernentes à política urbana. Assim, não poderiam as normas ordinárias, que são complementares aos princípios mestres, afastar-se das idéias delineadas no art. 182 da Lei Maior. Ao mencionar o art. 10 do Estatuto *áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados)*, tem-se que o legislador ordinário ultrapassou o *quantum* estabelecido no art. 183 da CF. Em tese, feriu os princípios da isonomia e da igualdade, uma vez que a política do legislador constitucional foi a de facilitar que pessoas pobres ou de baixa renda, sem moradia, tivessem reconhecido o direito de propriedade sobre imóvel de até 250m<sup>2</sup>, tamanho que entendeu suficiente para alguém poder morar. Como já assinalado pouco antes, não há no Estatuto

dispositivo que limite a área de cada ocupante aos 250 m<sup>2</sup> delineados na Constituição.”

Embora o novo Código Civil tenha dispensado o critério de baixa renda exigido no Estatuto da Cidade e adotado a exigência da boa-fé e de existência no imóvel de obras e serviços de interesse econômico e social, mesmo assim parece perpetuar a confusão estabelecida no citado Estatuto, uma vez que a ideia de usucapião sempre foi voltada para área certa, delimitada e posicionada em local determinado, enquanto que a usucapião coletiva atinge áreas com mais de 250 m<sup>2</sup>, mais especificamente, extensas áreas, como consta no § 4º do art. 1.228 do novo Código Civil.

Tudo isto sem falar da inevitável constituição do condomínio, reconhecido “como o grande foco de discórdias no que toca à propriedade” (RIBEIRO, 2003, p. 944)<sup>1</sup> que, certamente se estabelecerá neste tipo de usucapião coletiva, criado pela Lei nº 10.257/2001 e reafirmado pelo novo Código.

Existem argumentos sustentando que esta modalidade não é propriamente usucapião, aproximando-se mais da desapropriação, já que poderá haver a fixação, pelo juiz, de justa indenização ao proprietário quando da proposição de ação reivindicatória e, como se sabe, a indenização não é requisito da usucapião.

Portanto, relativamente a esta modalidade, parece ter havido retrocesso do novo Código Civil, pois, embora o objetivo tenha sido o de ordenar o desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o novo diploma Civil deixa as mesmas lacunas já existentes no Estatuto da Cidade o que, seguramente, dará margem a discussões intermináveis.

Com relação aos bens móveis, não houve modificações significativas no novo Código Civil, nem mesmo com relação aos prazos, que continuam os mesmos estabelecidos no Código Civil revogado, tanto para a usucapião ordinária, prevista no art. 1.260, quanto para a extraordinária, disciplinada no art. 1.261 do referido diploma.

Para tais modalidades de usucapião, esta é a opinião corrente, não houve avanços ou retrocessos, uma vez que o legislador do novo Código manteve as regras do Código Civil de

1916, que não eram merecedoras de maiores críticas.

## 7. Conclusão

Portanto, conforme se demonstrou acima, exceção feita à modalidade de usucapião coletiva, pode-se afirmar que houve avanço do novo Código Civil no que tange à regulamentação do instituto. E cede o entendimento de que os avanços alcançados pela tecnologia da informação, principalmente a partir da última década do século passado, justificam as mudanças implementadas pelo legislador do novo Código, especialmente aquelas relativas à redução de prazos das tradicionais modalidades de usucapião ordinária e extraordinária.

Além disso, não se pode olvidar, que, especialmente a partir da segunda metade do século XX, a propriedade vem sendo tratada

em face de sua função social. Nesse sentido parece que o legislador do novo Código Civil avançou ao privilegiar a moradia e a realização de obras ou serviços de caráter produtivo, ou de investimentos de interesse econômico e social para fins de aquisição de bens pela usucapião.

Além disso, como asseveram alguns, as mudanças observadas no novo Código Civil relativamente à usucapião são também justificáveis pelo fato de que, na atualidade, o ponto de referência da sociedade mudou, do indivíduo para a sociedade. Assim, não é mais a figura do indivíduo, como consagrada pelo Código Civil de 1916, mas o da dignidade humana que está a atrair a atenção das novas legislações, especialmente da Civil, como é o caso em exame.

---

## REFERÊNCIAS

- ALVES, José Carlos Moreira. **Instituições de direito romano**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 17.ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 1.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.
- HENRIQUES, Antonio; MEDEIROS, João Bosco. **Monografia no curso de direito: trabalho de conclusão de curso**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- LOPES, José Reinaldo de Lima. **O direito na história: lições introdutórias**. São Paulo: Max Limonad, 2000.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**, 3. ed., São Paulo: Saraiva, 2003.
- RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 5.
- VEIGA, José Eli da. **Cidades imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula**. 2. ed. Campinas: Ed. Editores Associados, 2003.