

10 Anos do Código Civil

Aplicação, Acertos, Desacertos e

Novos Rumos

(A Usucapião Extraordinária no

Novo Código Civil)

Pedro Henrique Alves¹

INTRODUÇÃO

O presente esboço objetiva um estudo sobre o instituto da usucapião em sua modalidade extraordinária prevista no artigo 1.238 do Código Civil.

DESENVOLVIMENTO

A usucapião, ou prescrição aquisitiva, é meio de aquisição da propriedade por meio da posse, portanto, torna-se imperativo um breve delinear sobre tal instituto.

POSSE

O artigo 1.204 do Código Civil preceitua ser a posse “*o exercício de fato de um dos poderes inerentes à propriedade*”², quais sejam: o uso, gozo e

¹ Juiz de Direito Titular da Vara da Infância, da Juventude e do Idoso da Comarca de São Gonçalo.

² Lei 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

disposição do bem. Adquire-se a posse, ainda pela leitura do mesmo artigo, a partir do momento que se torna possível o exercício em nome próprio de um desses poderes.

Outro aspecto relativo à posse e que pede devida atenção quando examinada à luz do instituto prescritivo se dá no que toca aos seus meios de obtenção e exercício.

O diploma civil pátrio prescreve em seus artigos 1.200 e 1.208:

Art. 1.200: “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”.

Art. 1.208: “Não induzem a posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”.

Posse *violenta* é a maneira de consecução do ato espoliativo, em que, mediante constrangimento físico ou moral praticado contra o possuidor ou contra quem possuir em nome dele, toma-se a posse de algo. Configura-se pela utilização de força física, ou por intermédio da *vis compulsiva*. Prescinde de confronto material ou tumulto entre as partes conflitantes.

Clandestina é a posse cujo vício se manifesta pela ocultação do ato espoliativo, de forma que o possuidor não tenha conhecimento dele. Não é necessária a intenção de esconder ou camuflar, o conceito é objetivo. Deve haver possibilidade de a posse ser conhecida daqueles contra os quais se pretende invocar a prescrição e daqueles que a ela poderão apresentar oposição. A aparência de posse dada àqueles que em nada se interessam, não conta como exercício de posse aparente.

Precária, por sua vez, é a posse que resulta de abuso de confiança por parte daquele que, tendo se comprometido a devolver certo bem, recusa-se a devolvê-lo ao legítimo proprietário.

Denomina-se assim “*equivoca*” a posse que não oferece, com um caráter suficiente de certeza, todas as qualidades requeridas para constituir uma posse útil. Do momento em que ela não é clara e incontestadamente contínua, pacífica e pública, é *equivoca*.

Portanto, por dedução lógica, define-se como injusta a posse obtida por um desses meios.

Posse ‘mansa e pacífica’ é justamente o oposto à posse violenta. “*Mansa*” é aquela que se obteve sem oposição do antigo possuidor, e “*Pacífica*”, é aquela que se manteve sem contestação.

Ademais, no entender do próprio artigo 1.208, sequer poderia denominar-se posse o ato de detenção de coisa por intermédio da tolerância, força ou violência.

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

O Código Civil anterior, de 1916, no artigo 550, estabelecia que “*aquele que, por vinte anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé, que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis*”, ou seja, o prazo para a aquisição por usucapião extraordinária era de 20 (vinte) anos.

Atualmente, com o novo Código Civil em vigor, a usucapião extraordinária é aquela que se adquire com 15 (quinze) anos, salvo se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo que, neste caso, o lapso de tempo será de 10 (dez) anos, mediante prova de posse mansa e pacífica e ininterrupta, independente de justo título e boa-fé, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro.

A usucapião extraordinária eximiu o pretendente à aquisição originária de demonstrar boa-fé ou apresentar título, no entanto manteve a exigência de advir a pretensão de posse justa.

Caio Mário da Silva Pereira³ sustenta que não é necessário que o próprio usucapiente exerça os atos possessórios todo o tempo, considerando úteis também os atos praticados por seus prepostos ou empregados.

3 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituição de Direito civil**. V. IV, 19ª ed. São Paulo: Saraiva. 2005, p. 145.

São requisitos da usucapião extraordinária:

- 1) A posse mansa, pacífica e contínua (posse qualificada);
- 2) O decurso do prazo de 15 (quinze) anos ou de 10 (dez) anos no caso do usucapiente ter estabelecido a sua moradia ou se tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, (posse qualificada com privilégio);
- 3) A sentença judicial;

A redução do prazo para a aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária de 20 (vinte) anos para 15 (quinze) ou 10 (anos), conforme o caso, foi uma mudança significativa para valorizar ainda mais a posse e a função social da propriedade.

Nesta espécie de usucapião não são necessários o justo título e a boa-fé. Para Caio Mário trata-se não de uma presunção, mas de verdadeira dispensa. Já Maria Helena Diniz vê neste dispositivo uma presunção absoluta, que dispensa a apresentação do documento e a prova do espírito subjetivo do agente.

CONCLUSÃO

A evolução do Ordenamento Jurídico Brasileiro, com o Código Civil de 2002, resolveu reduzir os prazos da usucapião extraordinária – que no Código anterior era de 20 (vinte) anos – para 15 (quinze) ou 10 (dez) anos, conforme a “função social” que o indivíduo dispensa à sua posse numa clara assunção ao princípio acima mencionado.

Destarte, como institutos indissociáveis, a **usucapião** é o resultado de uma **posse** exercida com fins sociais, num Estado Democrático de Direito, em que o direito à propriedade deve ser o reflexo de sua destinação social e da evolução da própria sociedade.

Verifica-se pelo acima exposto que o instituto da Usucapião sofreu ao longo da evolução humana diversas transformações, adquirindo maior importância em nosso Direito, já que, cada vez mais, a propriedade será voltada para o bem-estar social perdendo seu caráter privatista, adequando-se à função social. ♦

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria Geral do Direito Civil** – 1º Volume. 17ª ed., São Paulo: Saraiva, 2001.

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas** – 4º Volume. 18ª ed., São Paulo: Saraiva, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituição de Direito civil**. V. IV, 19ª ed. São Paulo: Saraiva. 2005.

REALE, Miguel. **A boa-fé no Código Civil**, disponível em <http://www.miguelreale.com.br> (acessado em 15 de novembro de 2007).

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. Vol. 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

VENOSA, Silvio de Sálvio. **Direito Civil, Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2007.

World Wide Web: <http://www.planalto.gov.br>