

Usucapião de Bens Imóveis

*Fabio Monteiro Pinheiro*¹
*Guilherme Luiz M. R. Gonçalves*²

Resumo

Diante da realidade a cerca da regularização imobiliária no Brasil, que possui inúmeras propriedades que não possuem o devido registro imobiliário e se encontram sem condições de venda através de financiamento bancário, que hoje é uma das principais maneiras de se adquirir um imóvel, se faz necessário, portanto, o conhecimento de maneiras para que se regularize a situação com relação a propriedade e seu devido registro imobiliário, e a usucapião é uma forma de se obter essa regularização, através do lapso temporal, e preenchidos os requisitos expressos em lei.

Necessário se faz, também, o conhecimento de alguns conceitos como posse, propriedade e a própria usucapião de bens imóveis, para que assim se possa agir e obter a regularização da propriedade.

A usucapião de bens imóveis é uma maneira de se regularizar a situação de propriedades que não possuem o devido registro imobiliário. Mas para que se possa usá-la com eficiência, se faz necessário o real conhecimento de suas espécies, bem como de seus requisitos, para que assim se aplique o adequado a cada situação e a cada propriedade.

Palavras-Chave: Usucapião, Imóveis, Posse, Propriedade.

¹ Bacharel em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Administração e Ciência Contábeis de São Roque – FAC, 2010.

² Professor na Faculdade de Administração e Ciências Contábeis de São Roque. FAC São Roque. Advogado.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso tem por objeto a análise sobre o instituto da usucapião de bens imóveis no direito brasileiro, com a sua origem histórica, a sua definição, seus contornos gerais, sua previsão legal em nosso ordenamento jurídico, suas modalidades e seus procedimentos jurídicos a serem adotados.

Com esse estudo pretendemos verificar que a usucapião de bens imóveis, em suas diversas modalidades, mostra-se como importante instrumento na regularização da questão fundiária, seja urbana, seja rural, favorecendo, inclusive, a concretização do princípio constitucional da função social da propriedade. Isso, deve-se à segurança da posse que é dada àqueles que preenchem os requisitos exigidos para a configuração do instituto, através da titularidade da propriedade então conferida.

Como poderemos verificar, importante papel exerce a usucapião, pois, sem ela, “a propriedade seria provisória e reinaria uma incerteza permanente e universal, que teria como conseqüência uma perturbação geral. O fundamento básico realmente é o bem comum” (Barrufini, 1.998, p. 27).

Trata-se de um estudo que merece atenção por ser a usucapião de bens imóveis um dos modos de aquisição originária da propriedade de bens imóveis, mediante o prolongamento da posse e o preenchimento, pelo possuidor, dos demais requisitos exigidos legalmente para sua configuração, o qual muitas pessoas não estão familiarizadas com esse instituto.

Espero que o presente estudo voltado para a usucapião de bens imóveis possa direcionar, todos que não estiverem familiarizados com o mesmo, colaborando com a legalização de muitas propriedades as quais não possuem ainda o devido registro imobiliário e se enquadram a aplicação da usucapião de bens imóveis.

Este trabalho foi realizado por meio de pesquisa bibliográfica, onde foram utilizados livros, revistas, *web sites*, legislação, artigos e apostilas que abordam o tema.

Este trabalho será dividido em seis capítulos, além desta introdução.

No capítulo “Noções Gerais de Posse e Propriedade” serão abordados os institutos da posse e da propriedade.

No capítulo “Usucapião de Bens Imóveis” é dada uma visualização geral do instituto, bem como seu conceito e sua origem histórica.

No capítulo “Usucapião de Bens Imóveis e suas Espécies no Direito Brasileiro” abordarei as espécies do instituto, bem como seus requisitos.

No capítulo “Regulamentação da Usucapião de Bens Imóveis no Direito Civil Brasileiro” apresentarei a previsão legal do instituto da usucapião de bens imóveis em nosso ordenamento jurídico.

No capítulo “Procedimentos Jurídicos da usucapião de Bens Imóveis” demonstrarei os procedimentos jurídicos da ação de usucapião de bens imóveis a serem adotados, bem como a natureza jurídica da sentença que confere usucapião.

No capítulo “Contagem do Prazo para Usucapião Quando Iniciado na Vigência do Código Anterior” é dado um entendimento sobre o prazo exigido para caracterização da usucapião, nos casos em que se iniciou a contagem do prazo na vigência de nosso antigo Código Civil.

1. NOÇÕES GERAIS DE POSSE E PROPRIEDADE

Para entendermos a definição de usucapião de bens imóveis é necessário o conhecimento da posse e seus efeitos, bem como o de propriedade.

Posse é a possibilidade de disposição física da coisa com ânimo de tê-la como sua e de defendê-la contra terceiros, a posse é a exteriorização ou visibilidade do domínio, a posse é um fato que é protegido pela lei, conforme pensamento de Sílvio Rodrigues: “Portanto a posse é uma situação de fato que é protegida pelo legislador.” (Rodrigues, 2007, p. 16).

Outro ilustre autor que também entende ser a posse um fato que é protegido pela legislação é Sílvio de Salvo Venosa:

Desse modo, a doutrina tradicional enuncia ser a posse relação de fato entre a pessoa e a coisa. A nós parece mais acertado afirmar que a posse trata de estado de aparência juridicamente relevante, ou seja, estado de fato protegido pelo direito. (Venosa, 2005, p. 46).

A posse tem dois efeitos básicos, sendo o primeiro a proteção possessória (interdicta), que se trata da 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, pelo fato de a legislação atender a uma preocupação social, e não apenas proteger o 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 ao intuito de proteger a pessoa do possuidor. Aliás, tendo em vista o caráter dinâmico da posse, seu conceito está intimamente ligado a essas duas conseqüências que dela derivam. (Rodrigues, 2007, p. 17).

Conforme Venosa, a posse permite ao possuidor o exercício do direito de propriedade, sendo que quem não tiver a posse da coisa, não poderá usá-la.

Assim, a posse é o fato que permite e possibilita o exercício do direito de propriedade. Quem não tem a posse não pode utilizar-se da coisa. Essa a razão fundamental, entre outras, de ser protegido esse estado de aparência, como vimos. Sem proteção à posse, estaria desprotegido o proprietário. (Venosa, 2005, p. 48).

A propriedade é uma garantia fundamental do homem conforme nos ensina nossa Constituição Federal vigente em seu artigo 5º. A lei prevê a inviolabilidade, possuindo a propriedade status de direito fundamental. É a garantia fundamental, que dá ao homem o poder de usar, gozar e fruir da coisa, tendo poder sobre ela, mas também limitações econômicas e sociais.

Artigo 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (Brasil, 2008, p. 35).

Nosso Código Civil vigente trás em seu artigo 1.225, inciso I, ser a propriedade um direito real “São direitos reais: I – a propriedade;” (Brasil, 2008, p. 208). Consoante a isso, Silvio Rodrigues nos dá o entendimento de que se trata de um direito que recai diretamente sobre a coisa, e que o titular de tal direito é que terá direito sobre a coisa.

Trata-se é óbvio, de um direito real, ou seja, de um direito que recai diretamente sobre a coisa e que independe, para o seu exercício, de prestação de quem quer que seja. Ao titular de tal direito é conferida a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem quer que injustamente a detenha. (Rodrigues, 2007, p. 76).

Diferentemente da posse, que se trata de um fato, a propriedade se configura como direito, conforme nos ensina Maria Helena Diniz.

Poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. (Diniz, 2008, p. 114).

Podemos então entender ser a propriedade, uma consequência da posse exercida, no caso específico da usucapião, pois, com o exercício da posse, preenchidos os requisitos legais, se terá a propriedade do bem imóvel.

2. USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

A usucapião de bens imóveis, que será tema do presente estudo, é a forma de aquisição da propriedade pelo exercício da posse, na forma e pelo tempo exigido por lei, conforme pensamento de Sílvio de Salvo Venosa.

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições. (Venosa, 2005, p. 216).

Juntamente com a posse, se faz necessária que essa seja realizada com o intenção de ser dono da propriedade em questão, além de ser mansa e pacífica e continuada, pois não pode ser interrompida, conforme pensamento de Maira Helena Diniz:

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem contestação de quem tenha legítimo interesse, ou melhor, do proprietário contra quem se pretende usucapir. Se a posse for perturbada pelo proprietário, que se mantém solerte na defesa de seu domínio, falta um requisito para a usucapião. Para que se configure a usucapião é mister a atividade singular do possuidor e a passividade geral do proprietário e de terceiros, ante aquela situação individual. Precisa ser ela contínua, ou seja, exercida sem intermitência ou intervalos. (Diniz, 2008, p. 161).

Portanto, podemos dizer que a usucapião de bens imóveis, é um modo de aquisição da propriedade pela posse prolongada sob determinadas condições.

2.1. Origem Histórica da Usucapião de Bens Imóveis

A usucapião encontra suas origens no Direito romano, tendo sempre o tempo como fator primordial na aquisição do domínio. A Lei das XII Tábuas já preconizava sua existência na determinação dos prazos para tal aquisição, conforme pensamento de Maria Helena Diniz: “A sua primeira manifestação caracterizou-se por uma posse prolongada durante o tempo exigido pela Lei das XII Tábuas” (Diniz, 2008, p. 152), sendo de dois anos para os imóveis e um ano para os móveis. Com o passar do tempo, esse prazo dilatou-se passando de dez anos para bens imóveis entre presentes e vinte anos entre ausentes.

A princípio, a usucapião era um direito exclusivo dos *quiretes* (cidadãos romanos eleitores, residentes em Roma), não podendo assim ser invocado por peregrinos, conforme pensamento de Sílvio de Salvo Venosa: “Era modalidade de aquisição do *ius civile*, portanto apenas destinada aos cidadãos romanos” (Venosa, 2005, p. 216). Com o tempo, no entanto, Roma veio a adquirir vastos territórios fora da Itália, povoados por peregrinos. Com esse advento, veio à necessidade de

proteção de suas posses por parte destes peregrinos, surgindo assim um edito reconhecendo tal direito apoiado em justo título e boa-fé.

Partindo do elemento de ação prolongada do tempo, surgiram em Roma duas instituições jurídicas, sendo a primeira de caráter geral, destinada a extinguir todas as ações e a segunda um modo de aquisição, representada pela antiga usucapião. Essa visão monista foi também adotada pelo Código Civil francês, que regulava a prescrição e a usucapião de uma forma unitária, conforme Sílvio de Salvo Venosa.

Como decorrência dessa origem histórica, há legislações, como a francesa, que preferiram tratar, unitariamente de ambas as modalidades, sob as denominações de prescrição aquisitiva e prescrição extintiva. Entre nós, o Código optou por tratar da prescrição extintiva na parte geral, disciplinando o usucapião no livro dos direitos reais, como forma de aquisição da propriedade, destinada a móveis e imóveis. (Venosa, 2005, p. 217).

Prevalece, porém, em nosso ordenamento jurídico, uma visão formada pela fusão entre as duas teorias, uma vez que a usucapião é, ao mesmo tempo, força criadora e extintiva, conforme vimos nas palavras de Venosa.

2.2. Conceito de Usucapião de Bens Imóveis

Usucapião de bens imóveis é um dos modos de aquisição da propriedade, mediante a posse continuada durante certo lapso de tempo, e preenchidos os requisitos previstos na lei, conforme nos ensina Maria Helena Diniz.

“A usucapião é um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, uso, habitação, enfiteuse pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais”. (Diniz, 2008, p. 154).

A usucapião é um modo originário de aquisição do bem, através da posse por um determinado lapso de tempo e preenchidos os requisitos previstos em nosso ordenamento jurídico, conforme Sílvio Rodrigues.

Assim, se o possuidor, sem ser molestado em sua posse (que por isso é mansa e pacífica), exerce sobre a coisa os poderes inerentes ao domínio por certo lapso de tempo, permite-lhe a lei obter declaração judicial capaz de conferir-lhe o domínio, depois da respectiva transcrição.



Isso é a usucapião. Ou seja, modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei. (Rodrigues, 2007, p. 108).

A usucapião é, portanto, um modo aquisitivo da propriedade, sendo que não se perde a propriedade se o proprietário deixar passar um longo prazo, mas sim, se o possuidor utilizar-se de um lapso de tempo para assim requerer a propriedade para si, através da usucapião, de acordo com pensamento de Nelson Godoy Bassil Dower

A propriedade não é perdida *prescrição extintiva*, ou seja, pelo fato do proprietário deixar passar um longo tempo, mas pela *prescrição aquisitiva*, ou usucapião, conseqüente da posse com *animus domini* por terceiro, mansa, pacífica e ininterruptamente por prazo previsto na lei. (Dower, 2004, p. 139).

A usucapião de bens imóveis, como vimos e segundo entendimento de muitos de nossos ilustres doutrinadores, é um modo aquisição da propriedade, através do exercício da posse, mansa e pacífica, por determinado lapso de tempo e respeitados os requisitos expressos em nosso ordenamento jurídico, o qual faz a regulamentação da usucapião de bens imóveis e diferenciando-as em suas espécies.

3. USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS E SUAS ESPÉCIES NO DIREITO BRASILEIRO

Conforme nosso Código Civil de 1.916, que trazia as mesmas premissas do direito romano, eram reconhecidos duas espécies de usucapião, conforme Silvio Rodrigues, "No regime do Código Civil de 1916, na mesma esteira do direito romano, conheciam-se duas espécies de usucapião." (Rodrigues, 2007, p. 109).

Essas duas espécies eram a usucapião ordinária e a usucapião extraordinária. A usucapião ordinária estava prevista no artigo 551 do Código Civil de 1.916, e a usucapião extraordinária tinha sua previsão legal no artigo 550, do mesmo diploma legal.

Interpretando o Código Civil de 1.916, Silvio Rodrigues, nos traz o entendimento da usucapião ordinária e da usucapião extraordinária.

A usucapião ordinária, que se consuma no espaço de dez anos, entre pessoas moradoras no mesmo município, e de quinze, entre pessoas que habitam municípios diversos; no caso de usucapião ordinária exigia o legislador prova de posse mansa e pacífica, acompanhada de justo título e boa-fé (CC/1916, art. 551).

A usucapião extraordinária, que se consumava no prazo de vinte anos, mediante apenas prova de posse mansa e pacífica, pois, quanto aos pressupostos de justo título e boa-fé, o legislador presumia, de maneira irrefragável, sua existência. (Rodrigues, 2007, p. 109).

Conforme nosso Código Civil vigente, podemos identificar quatro espécies de usucapião, a usucapião ordinária, a usucapião extraordinária, a usucapião especial urbana e a usucapião especial rural ou agrária, e veremos todas essas espécies a seguir no presente trabalho, de acordo com o pensamento de Maria Helena Diniz: “Quatro são as modalidades, previstas no Código Civil, de usucapião: a extraordinária, a ordinária, a urbana e a especial rural ou *pro labore*.” (Diniz, 2008, p. 164).

A usucapião de bens imóveis, em suas espécies, estão previstas em nosso atual Código Civil nos artigos 1.238 à 1.244, como poderemos verificar a seguir.

3.1. Usucapião de Bens Imóveis Ordinário

A usucapião de bens imóveis ordinária é a prevista no artigo 1.242 do nosso Código Civil vigente, sendo que para essa espécie de usucapião o prazo é menor, sendo de dez anos, pois se exige o justo título e a boa-fé do possuidor, além da posse mansa e pacífica, sendo que a posse mansa e pacífica são requisitos em comum entre todas as espécies de usucapião de bens imóveis.

Artigo 1242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. (Brasil, 2008, p. 209).

Conforme César Fiuza, a usucapião de bens imóveis ordinária, é a espécie que tem como objetivo proteger aqueles que tenham adquirido a propriedade, mas o título que possuem contém algum defeito. “Pode-se dizer que o usucapião ordinário visa proteger aqueles que supostamente hajam adquirido o imóvel, mas possuem título aquisitivo defeituoso, não se tornando, assim, donos.” (Fiuza, 2007, p. 789).

O prazo será de cinco anos, caso o possuidor tenha adquirido o imóvel em questão onerosamente, o título aquisitivo tenha sido registrado no Cartório de Imóveis, sendo depois anulado e ter fixado residência no imóvel ou nele ter realizado investimento de interesse social e econômico, conforme pensamento de César Fiuza.

O prazo é de dez anos. Poderá, entretanto, ser reduzido para cinco anos, se a aquisição tiver sido onerosa (compra ou troca, por exemplo). Além disso, o título aquisitivo deve ter sido registrado no Cartório de Imóveis, sendo o registro anulado, posteriormente. Por fim, é também requisito para a diminuição do prazo que o usucapiente tenha fixado residência no imóvel ou nele tenha realizado investimento de interesse social e econômico (construção de escola, por exemplo). (Fiuza, 2007, p. 792).

Identificamos, por tanto, duas modalidades de usucapião de bens imóveis, que terão exigidos prazos diferentes para elas, sendo uma de dez anos, e outra de cinco anos, preenchidos os requisitos legais.

3.1.1. Os Requisitos da Usucapião de Bens Imóveis Ordinário

Os pressupostos da usucapião ordinária são a posse, que em qualquer das espécies de usucapião deve ser mansa e pacífica, o decurso de prazo, o justo título e a boa-fé, conforme Arnoldo Wald: “São requisitos indispensáveis para o usucapião ordinário: a posse mansa e pacífica do bem pelo prazo fixado por lei, o justo título de aquisição e a boa-fé do usucapiente.” (Wald, 2002, p. 170).

A posse deverá ser contínua e incontestada, exercida durante o lapso prescricional estabelecido em lei, conforme Washington de Barros Monteiro: “[...], preciso se torna que a posse seja contínua e incontestada” (Monteiro, 2007, p. 126).

Será mansa e pacífica, ou seja, não pode o fato da posse ser clandestino, violento ou precário. Para o período exigido é necessário não ter a posse sofrido impugnação. Desse modo, a natureza da posse exclui mera detenção. Ressalta-se que, uma vez perdida a posse (por qualquer motivo), o usucapiente não poderá mais reconhecê-la judicialmente por uma espécie de retroatividade, ainda que no passado tenha possuído por tempo suficiente para usucapir. Sendo assim, quando perdida a posse, o tempo anteriormente vencido é completamente inutilizado se o usucapiente não logrou recuperá-la.

Com relação ao decurso de prazo em nosso antigo Código Civil se fazia necessário um lapso de tempo de dez anos, sendo o possuidor domiciliado no mesmo município, e de quinze anos se o mesmo tivesse domicílio em município diverso, conforme pensamento de Arnaldo Wald: “O prazo para o usucapião ordinário de imóveis é de dez anos, quando o usucapiente e o proprietário anterior estão domiciliados no mesmo município, e de quinze anos, tendo domicílio em municípios diversos.” (Wald, 2002, p. 170).

De acordo com o parágrafo único do artigo 1.242 do nosso Código Civil vigente, o lapso de tempo será reduzido há cinco anos se o imóvel em questão 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, conforme Fábio Ulhoa Coelho.

A lei reduz o prazo da usucapião ordinária para 5 anos (CC, art. 1.242, parágrafo único) quando presentes duas circunstâncias concomitantes. A primeira diz respeito à aquisição onerosa do bem, com base em registro do Registro de Imóveis que vem a ser posteriormente cancelado. Para atender a essa condição, o possuidor deve ter *pago* pela coisa a quem parecia ser, pelo constante do Registro de Imóveis, o verdadeiro proprietário do bem. A segunda esta relacionada à destinação dada ao imóvel. Para que se beneficie do prazo menor, o possuidor deve ter fixado no local sua moradia (ainda que não habitual) ou feito nele um investimento com importância social ou econômica. (Coelho, 2006, p. 87).

O conceito de justo título durante muito tempo permaneceu atrelado ao de boa-fé, como se fossem elementos de um mesmo requisito, o que é inconcebível, já que tratam de realidades jurídicas absolutamente autônomas. A exigibilidade do justo título e da boa-fé, como requisitos essenciais para a usucapião ordinária, Revista Eletrônica Direito, Justiça e Cidadania – Volume 2 – nº 1 - 2011

remonta às origens do instituto (Direito Romano Clássico). Trata-se do fato gerador da posse. Não é necessário que seja um documento. Se o título apresentado é hábil para a usucapião, é questão a ser decidida no processo. Em regra, é justo título todo ato ou negócio jurídico que em tese possa transferir a propriedade, mas que não produziu efeito por estar contaminado por algum vício (nulidade relativa), conforme César Fiuza: “Justo título é toda causa que seria, em tese, hábil para transferir a propriedade, mas não o faz por defeito [...]” (Fiuza, 2007, p. 790).

A boa-fé talvez seja o requisito mais importante da usucapião ordinário, pois valoriza e moralmente dignifica o usucapiente. Se deve ter como certo ser o proprietário do imóvel em que está em sua posse, conforme pensamento de Arnaldo Wald: “A boa-fé é a convicção que o usucapiente tem de ser proprietário do bem que está na sua posse.” (Wald, 2002, p. 170). A boa-fé deve perdurar durante todo o tempo necessário para a aquisição por usucapião, não bastando estar o possuidor de boa-fé no momento da aquisição. A ciência do vício, que impede a aquisição do domínio por parte do usucapiente, descaracteriza a boa-fé necessária para a usucapião ordinária. Entretanto, a superveniência de má-fé após consumado o lapso aquisitivo não obsta a aquisição do domínio.

3.2. Usucapião de Bens Imóveis Extraordinário

A usucapião de bens imóveis extraordinária esta prevista em nosso Código Civil atual em seu artigo 1.238. Mesmo esteja de má-fé é possível se caracterizar essa espécie de usucapião, também não se existe um limite para o tamanho do terreno e a pessoa pode já ter um imóvel e mesmo assim usucapir outro.

Artigo 1238. Aquele que, por quinze, 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 Imóveis. (Brasil, 2008, p. 209).

O tempo para esta espécie de usucapião é de quinze anos, ou apenas dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, conforme entendimento de César Fiuza: “O prazo de quinze anos poderá ser reduzido para

Revista Eletrônica Direito, Justiça e Cidadania – Volume 2 – nº 1 - 2011

dez anos, se o usucapiente houver instalado no imóvel sua moradia ou nele houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo.” (Fiuza, 2007, p. 792).

A usucapião de bens imóveis extraordinária é declarada pelo juiz por meio de sentença, portanto o juiz declara que a pessoa adquiriu aquela propriedade pelo tempo.

Com a sentença do juiz, o autor poderá fazer o registro no cartório de imóveis, sendo de grande importância esse registro para que se dê a publicidade de tal fato, conforme Maria Helena Diniz: “Além disso será imprescindível o registro no Cartório de Registro Imobiliário da sentença judicial que declare a aquisição da propriedade pelo usucapiente.” (Diniz, 2008, p. 166).

Portanto se faz necessário o registro da sentença judicial expedida pelo juiz, para que se tenha a publicidade.

3.2.1. Requisitos da Usucapião de Bens Imóveis Extraordinário

Nessa modalidade de usucapião de bens imóveis, poderemos considerar então que seus requisitos são apenas a posse, que como todas as outras espécies de usucapião, deve ser mansa e pacífica, e o decurso de prazo, bem como o possuidor ter a vontade de ser dono, uma vez que essa espécie dispensa o justo título e a boa-fé.

No que diz respeito à posse, esta deverá ser pacífica e ininterrupta, portanto não se poderá ter interrupção no decurso do prazo, bem como não se admitirá que se tenha algum tipo de oposição com relação a essa posse, e também a posse deverá ser exercida com a intenção de ser dono da propriedade.

Por se não exigir o justo título e a boa-fé nessa espécie de usucapião de bens imóveis, o decurso de prazo de posse do imóvel, em seu modo geral, é maior com relação a usucapião de bens imóveis ordinária, sendo seu prazo portanto de quinze anos, porém, nosso Código Civil vigente em seu artigo 1.238, parágrafo único, traz a possibilidade de se caracterizar a usucapião de bens imóveis extraordinária com um lapso de tempo de dez anos, desde que, o possuidor faça do imóvel sua moradia habitual, ou mesmo realize obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel.

Artigo 1238. Parágrafo Único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (Brasil, 2008, p. 209).

Consoante ao texto de lei, e ao pensamento de César Fiuza, o qual foi mencionado com relação à possibilidade de redução do lapso de tempo exigido em lei, de quinze anos para dez anos, esta o pensamento de outro ilustre autor, Sílvio de Salvo Venosa, que identifica a existência dessas duas modalidades de usucapião de bens imóveis extraordinária em nosso ordenamento jurídico:

Desse modo, temos no mais recente diploma duas modalidades de usucapião extraordinário, com dois prazos diversos. Tal como se apresenta na dicção legal, o prazo do usucapião, que independe de título e boa-fé, fica reduzido a dez anos, possibilitando a aquisição da propriedade quando o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou quando nele houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (Venosa, 2008, p. 201).

Portanto, podemos entender, que na usucapião de bens imóveis extraordinária, existem duas modalidades de usucapião, uma que exige um prazo de quinze anos e outra que exige um prazo menor de dez anos, desde que preenchidos os requisitos expressos em lei, que é a exigência de o possuidor estabelecer na propriedade sua moradia ou realizar benfeitorias na mesma.

3.3. Usucapião de Bens Imóveis Especial Urbano

A usucapião de bens imóveis especial urbana está prevista no artigo 1.240 do nosso atual Código Civil, sua principal característica que a diferencia das demais espécies de usucapião está no tamanho do terreno do imóvel em questão, sendo para tanto, necessário para se caracterizar como usucapião de bens imóveis urbano que o terreno possua não mais do que duzentos e cinquenta metros quadrados.

Artigo 1240. 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. (Brasil, 2008, p. 209).

Faz-se necessário também para que se caracterize a usucapião de bens imóveis especial urbana a posse mansa e pacífica e o decurso de prazo exigido em lei, bem como o possuidor não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e exercer a posse com a intenção de ser dono.

A usucapião de bens imóveis especial urbana, está prevista também em nossa vigente Constituição Federal, aliás, essa espécie de usucapião também é chamada por alguns doutrinadores como usucapião constitucional, conforme pensamento de César Fiuza: “Usucapião especial – Também chamado de constitucional por ser previsto na Constituição Federal, arts. 183 e 191 [...]” (Fiuza, 2007, p. 793).

Como vimos nas palavras de César Fiuza, a usucapião especial está prevista também em nossa Constituição Federal atual, e a usucapião especial urbana esta descrita em nosso artigo 183 de nossa Carta Magna.

Artigo 183. 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. (Brasil, 2008, p. 79).

Como percebemos, nosso vigente Código Civil traz o mesmo texto expresso em nossa atual Constituição Federal, para regulamentação da usucapião de bens imóveis especial urbana.

3.3.1. Requisitos da Usucapião de Bens Imóveis Especial Urbano

Essa espécie de usucapião de bens imóveis tem como requisitos o tamanho do terreno do imóvel, bem como a posse mansa e pacífica e o decurso de prazo que deve ser realizado com a vontade do possuidor de ser dono do imóvel em questão, bem como o imóvel ser utilizado como moradia do possuidor ou de sua família e o usucapiente não pode ser dono de outro imóvel, conforme pensamento de César Fiuza:

Para usucapião urbano exige-se a posse *ad usucapionem*, por prazo de cinco anos. O possuidor deverá estar imbuído de vontade de dono, como no usucapião extraordinário. Não é necessária a convicção de ser dono. Além disso, o imóvel deve ser utilizado para moradia do requerente ou de sua família, não podendo eles ser proprietários de outro imóvel, seja urbano ou rural. (Fiuza, 2007, p. 793).

O tamanho do imóvel deve ser igual ou menor a duzentos e cinquenta metros quadrados, conforme texto do nosso vigente Código Civil em seu artigo 1.240, esse tamanho diz respeito à área ou edificação urbana, ou seja, o terreno e a construção não poderão ter um tamanho superior ao indicado pela legislação.

A posse nesse caso, também deve ser ininterrupta e sem oposição, e ainda o possuidor deve fazer de tal imóvel sua moradia ou de sua família, existe nessa espécie de usucapião de bens imóveis, uma presunção de boa-fé, não se exigindo prova de justo título, sendo para tanto apenas necessário provar a posse ininterrupta e pacífica, exercida com intenção de ser dono do imóvel.

O fato de o possuidor não ser dono de outro imóvel, seja urbano ou rural, é de difícil produção, e na prática se faz geralmente através de declaração dos interessados, conforme pensamento de Sílvio de Salvo Venosa:

O usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, em qualquer local do território nacional. Essa prova negativa é de difícil realização na prática e dependerá, no mais das vezes, de simples declaração dos interessados. (Venosa, 2008, p. 205).

O período de tempo necessário para se caracterizar a usucapião de bens imóveis especial urbana é de cinco anos, que devem ser exercidos com a vontade de ser dono do imóvel, ininterruptamente e sem oposição.

3.4. Usucapião de Bens Imóveis Especial Rural ou Agrário

O texto do artigo 1.239 de nosso vigente Código Civil traz a prescrição da usucapião especial rural ou agrária, sua principal característica é o tamanho do

imóvel, pois, para se caracterizar essa espécie de usucapião o imóvel não poderá ultrapassar o limite de tamanho de 50 hectares.

Artigo 1239. 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. (Brasil, 2008, p. 209).

É necessário também para que se caracterize a usucapião de bens imóveis especial rural ou agrária a posse mansa e pacífica e o decurso de prazo, bem como o possuidor não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e tornar a propriedade produtiva pelo seu trabalho ou de sua família.

A usucapião de bens imóveis especial rural, tem como lapso de tempo exigido em lei para sua caracterização cinco anos, como a usucapião de bens imóveis especial urbana.

Nossa vigente Constituição Federal nos traz também, em seu texto, a previsão da usucapião especial rural, em seu artigo 191:

Artigo 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, 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. (Brasil, 2008, p. 80).

Como percebemos, nosso vigente Código Civil traz o mesmo texto expresso em nossa atual Constituição Federal, também para regulamentação da usucapião de bens imóveis especial rural, como acontece com a usucapião de bens imóveis especial urbana.

3.4.1. Requisitos da Usucapião de Bens Imóveis Especial Rural ou Agrário

Essa modalidade de usucapião de bens imóveis tem como requisitos o tamanho do terreno do imóvel, bem como a posse mansa e pacífica, o decurso de prazo e o possuidor além de fazer do imóvel sua moradia ou de sua família, terá de fazer dela produtiva pelo seu trabalho ou de sua família e ainda não ser proprietário de outro imóvel.

A posse nesse caso, também deve ser ininterrupta e sem oposição, e ainda o possuidor deve fazer de tal imóvel sua moradia ou de sua família, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, conforme pensamento de Maria Helena Diniz: “[...] encontra sua justificação no fato do usucapiente ter tornado, com seu trabalho, produtiva a terra, tendo nela sua morada.” (Diniz, 2008, p. 172).

O período de tempo necessário para se caracterizar a usucapião de bens imóveis especial rural ou agrária, assim como a usucapião de bens imóveis especial urbana, é de cinco anos, que devem ser exercidos ininterruptamente e sem oposição, com a intenção de ser dono do imóvel em questão, conforme Maria Helena Diniz: “[...] a posse, por ele exercida *animus domini*, deve ser ininterrupta e sem oposição por 5 anos” (Diniz, 2008, p. 173).

O tamanho do imóvel possui um limite expresso por nossa legislação, no qual o tamanho do terreno não poderá ultrapassar 50 hectares, como vimos tanto em nosso vigente Código Civil, como em nossa atual Constituição Federal.

4. REGULAMENTAÇÃO DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

Segundo Venosa, o nosso atual Código Civil trouxe uma nova perspectiva com relação à propriedade, pois partiu também para seu lado social acompanhando assim o texto constitucional de nossa Carta Magna de 1.988.

O vigente Código assume uma nova perspectiva com relação à propriedade, ou seja, seu sentido social. Como o usucapião é o instrumento originário mais eficaz para atribuir moradia ou dinamizar a utilização da terra, há um novo enfoque no instituto. Alie-se a isso a orientação da Constituição de 1988, que realça o instituto e alberga modalidades mais singelas do instituto. Desse modo, a idéia básica no presente diploma é no



sentido de que as modalidades de usucapião situam-se no tempo do período aquisitivo, mais ou menos longo. (Venosa, 2005, p. 226).

Conforme pensamento de Maria Helena Diniz, o legislador permite que uma determinada situação de fato, se transforme em uma situação jurídica.

Pela usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um 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. (Diniz, 2008, p. 156).

A aquisição de bens imóveis por usucapião está prevista nos artigos 1.238 a 1.244 do nosso vigente Código Civil, e como já vimos anteriormente, cada artigo disciplina uma espécie de usucapião de bens imóveis, pois nosso Código Civil atual trouxe essa distinção entre as modalidades, dando para elas diferentes tratamentos, seja por lapso temporal necessário para sua caracterização ou por seus requisitos necessários. Nossa atual Constituição Federal, também, traz expresso em seu texto, nos artigos 183 e 191, a previsão da usucapião especial urbana e a usucapião especial rural, respectivamente.

Importante dizer também que, conforme descrição em nossa Constituição Federal atual e nosso Código Civil vigente, os bens públicos não estão sujeitos a usucapião, devido ao princípio da imprescritibilidade dos bens públicos, conforme pensamento de Nelson Godoy Bassil Dower.

Devido ao princípio da imprescritibilidade dos bens públicos, estes não podem ser adquiridos por usucapião. A Constituição Federal colocou um ponto final na questão. **“Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”** (parágrafo único do art. 191) ou como diz o art. 102 do CC: **“Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”**. Portanto, as terras devolutas, aquelas que voltaram para o domínio da nação, mesmo que estejam na posse mansa e pacífica de particulares, mesmo pelo prazo superior a 15 anos, não podem ser objeto de usucapião. (Dower, 2004, p. 147).

Portanto, os bens públicos não estão sujeitos ao usucapião, pois são protegidos por nosso ordenamento jurídico.

4.1. Capacidade do Adquirente na Ação de Usucapião de Bens Imóveis

A usucapião de bens imóveis requer requisitos para que se caracterize, seja ela ordinária, extraordinária, especial urbana ou mesmo a especial rural ou agrária.

Já vimos anteriormente os requisitos necessários para que se caracterize a usucapião de bens imóveis em todas as suas espécies, porém muitos doutrinadores entendem que existem além desses, outros requisitos, mas estes são comuns entre todas as suas modalidades, ou seja, esses requisitos são necessários para a usucapião de bens imóveis em todas as suas espécies. Os requisitos que nos referimos são os requisitos pessoais, reais e formais, sendo que trataremos neste capítulo desses requisitos pessoais, ou seja, da capacidade de alguém de se requerer a usucapião. Conforme pensamento de Maria Helena Diniz:

Os requisitos pessoais consistem nas exigências em relação ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que, conseqüentemente, o perde. Como é a usucapião um meio de aquisição de propriedade há necessidade de que o adquirente seja capaz e tenha qualidade para adquirir o domínio por essa maneira. (Diniz, 2008, p. 157).

Para que se tenha legitimidade para se requerer a usucapião, se faz necessário ter a capacidade para isso, ou seja, o adquirente precisa ser capaz e ter qualidade para adquirir o imóvel através da usucapião, pois a usucapião é uma maneira de aquisição da propriedade.

Nosso Código Civil vigente em seu artigo 1.244 nos traz o entendimento de que se deve aplicar ao possuidor o mesmo tratamento que é dado ao devedor com relação as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, sendo assim, as mesmas devendo ser aplicadas à usucapião.



Artigo 1244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião. (Brasil, 2008, p. 209).

Dessa forma, aplicaremos o entendimento previsto em nosso ordenamento jurídico, ou seja, o texto de nosso Código Civil atual em seus artigos 197, 198, 199, 200, 201 e 202, é o que deverá ser aplicado para a usucapião, com relação aos requisitos pessoais.

Com a leitura desses artigos de lei, poderemos dizer que a usucapião não poderá ser alegada entre cônjuges na constância da sociedade conjugal, entre ascendentes e descendentes durante o poder familiar, entre tutelados e curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

5. PROCEDIMENTOS JURÍDICOS DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

Nosso vigente Código de Processo Civil descreve em seus artigos 941 a 945 a ação de usucapião em terras particulares. Nosso Código de Processo Civil trazia dentre alguns dos requisitos necessários, a possibilidade de se requerer a designação de uma audiência para se justificar a posse, porém a lei 8.951/94 trouxe uma nova prescrição a cerca desse assunto, sendo dispensada a justificação da posse, conforme pensamento de Silvio Rodrigues.

O Código de Processo Civil, em seus arts. 941 a 945, cuidava da ação de usucapião de terras particulares, e, entre os requisitos exigidos, havia o de requerer designação de audiência para justificação da posse. A Lei n. 8.951, de 13 de dezembro de 1994, alterando esses dispositivos, dispensa a justificação da posse. (Rodrigues, 2007, p. 114).

O artigo 944 do nosso vigente Código Processual Civil indica que o Ministério Público terá obrigação de intervir no processo: “Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público” (Brasil, 2008, p. 327). Conforme também pensamento de Silvio de Salvo Venosa: “A intervenção obrigatória do Ministério

Público no processo é de fiscal da lei (art. 944 do CPC). Pode contestar o pedido, requerer perícias e diligências.” (Venosa, 2005, p. 238).

Nosso ordenamento jurídico prevê, portanto, a possibilidade de se requerer em juízo a propriedade, baseado em seu exercício de posse sobre o bem, conforme pensamento de Maria Helena Diniz: “Determina a lei que o usucapiante, adquirindo o domínio pela posse, pode requerer ao magistrado que assim o declare por *sentença*, que constituirá título hábil para assento no Registro de Imóveis”. (Diniz, 2008, p.162).

Então os procedimentos jurídicos a serem adotados na ação de usucapião de bens imóveis, estão previstas em nosso vigente Código de Processo Civil em seus artigos 941 a 945.

5.1. Da Ação de Usucapião de Bens Imóveis

Na ação de usucapião de bens imóveis a petição inicial deverá ter seu pedido devidamente fundamentado, bem como deverá conter em anexo a planta do imóvel, e deverá se requerer a citação de quem o nome estiver constando no registro do imóvel a ser usucapido, bem como daqueles que forem confinantes. No caso de réus e eventuais interessados que estejam em lugar incerto e não sabido, a citação será realizada por edital, e sendo observado o disposto, com relação ao prazo, no inciso IV do artigo 232 do Código Processual Civil, conforme nos indica o artigo 942 do referido diploma legal.

Artigo 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observando quanto ao prazo o disposto no inciso IV do artigo 232. (Brasil, 2008, p. 327).

A citação para que seja manifestado interesse na causa, dos representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, será feita via postal, conforme o artigo 943 do nosso atual Código Processual Civil.

“Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.” (Brasil, 2008, p. 327).

Caso a ação não seja contestada, e se o juiz estiver convencido das alegações do autor, o mesmo poderá julgar de plano procedente o pedido, e caso seja contestado a ação, ou mesmo não comprovada a posse por parte do autor da ação, o juiz após sanear o processo, marcará audiência para instrução e julgamento, e o mesmo seguirá o curso ordinário, conforme pensamento de Silvio Rodrigues.

Não contestada a ação e convencido daquilo que foi argüido pelo autor, pode o juiz, de plano, julgar procedente o pedido. Não provada a posse ou contestado o feito, o juiz depois de saneá-lo marcará audiência para instrução e julgamento, seguindo o processo curso ordinário. (Rodrigues, 2007, p. 114).

Portanto, não existindo a contestação sobre a ação proposta de usucapião e, convencido o juiz da veracidade das informações trazidas pelo autor da ação, a ação poderá ter o pedido julgado procedente pelo juiz, porém a ação seguirá em curso ordinário caso seja contestada ou mesmo não se tenha obtido a prova da posse alegada pelo autor e tendo o juiz saneado o processo e marcado audiência de instrução e julgamento.

O local aonde se deverá propor a ação de usucapião de bens imóveis é o da situação do imóvel, conforme pensamento de Silvio de Salvo Venosa:

O foro competente para a propositura da ação é o da situação do imóvel. Quando a União Federal demonstrar interesse, desloca-se a competência para a Justiça Federal. Esse interesse é jurídico, isto é, contestação ou alegação de que a decisão possa prejudicar direito da União, não bastando simples pedido de acompanhamento do feito. (Venosa, 2008, p.212).

Conforme verificamos nas palavras de Venosa, o foro competente irá se deslocar para a Justiça Federal, nos casos em que a União Federal se demonstrar interessada.

5.2. NATUREZA JURÍDICA DA SENTENÇA QUE CONFERE USUCAPIÃO

Nosso vigente Código Processual Civil traz em seu artigo 945, a prescrição a cerca da sentença da ação de usucapião de terras particulares. Julgada procedente, a sentença deverá ser transcrita no registro de imóveis, mediante mandado, após serem sanadas as obrigações fiscais: Artigo 945. “A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.” (Brasil, 2008, p. 327).

A natureza jurídica da sentença da ação de usucapião de bens imóveis é declaratória, uma vez que essa sentença expedida pelo juiz terá como objetivo declarar que o possuidor requer a propriedade do imóvel em questão, através da posse e preencheu os requisitos exigidos em lei, sendo que esta sentença deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para que se regularize a situação do imóvel, ainda com relação à sentença, ficará registrado como data de aquisição da propriedade o dia da tomada da posse, conforme pensamento de Caio Mário da Silva Pereira:

A sentença será o desfecho de uma ação, a que sempre os processualistas se referiram. E sendo declaratória, produz efeito retrooperante, como se a propriedade se tivesse adquirido desde o dia da tomada de posse. (Pereira, 2008, p. 147).

Consoante ao pensamento de Caio Mário da Silva Pereira, com relação ao fato de a natureza jurídica da sentença de usucapião ser declaratória está o de outro ilustre autor, Silvio de Salvo Venosa:

Como acenado, a ação de usucapião é de eficácia declaratória: “*poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião a propriedade*” (atual, art.1.241). Reconhece-se a existência da aquisição da propriedade. Não se constitui a propriedade pela sentença. Tendo em vista essa declaratividade, permite-se que o usucapião possa ser alegado como matéria de defesa, para obstar ação reivindicatória. (Venosa, 2008, p.210).



Podemos verificar ainda nas palavras de Venosa que esta sentença que é dada pelo juiz poderá ser utilizada como uma espécie de defesa do possuidor, caso este tenha sua posse ameaçada por terceiro, e possuindo essa sentença poderá se valer dela para defender o imóvel em questão.

6. Contagem Do Prazo Para Usucapião Quando Iniciado Na Vigência Do Código Anterior

Como verificamos a usucapião de bens imóveis possui diversas espécies, e com isso diferentes prazos de tempos exigidos para elas em nosso ordenamento jurídico.

É de suma importância verificarmos o que nos traz tipificado no artigo 2.028, e no caso específico da usucapião de bens imóveis o 2.029, ambos do vigente Código Civil Brasileiro:

Artigo 2028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data da sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Artigo 2029. Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do art. 1.238 e no parágrafo único do art. 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior, Lei nº 3.071, de 01 de Janeiro de 1916.

Podemos entender, portanto, que a exigência dos prazos será diferente dos tipificados em nosso atual Código Civil, com relação a usucapião, caso já tenha transcorrido mais da metade do que era exigido no Código Civil de 1916, e ainda nos casos da usucapião de bens imóveis ordinária, que é a prevista no artigo 1.242 de nosso vigente Código Civil, e no da usucapião de bens imóveis extraordinária, que é a prevista no artigo 1.238 do referido diploma legal, estas terão acrescidos dois anos em sua contagem como exigência de decurso de tempo, qualquer que seja o tempo transcorrido, desde que iniciado a contagem de tal prazo na vigência de nosso Código Civil de 1916.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como observamos a usucapião de bens imóveis consiste em uma maneira de aquisição da 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 fundamental refletir sobre a usucapião de bens imóveis, como uma maneira de se regularizar a propriedade, haja vista, que se trata de um modo de aquisição pela posse, pode-se utilizar-se disto como um mecanismo para se obter a regularização do imóvel, pois, muitas propriedades não possuem o devido registro imobiliário, porém a propriedade possui o proprietário, que adquiriu a propriedade através de contrato, ou até mesmo através de escritura pública, porém a mesma não pode ser registrada.

Como verificamos a usucapião de bens imóveis, em suas diversas modalidades, se mostra como um importante instrumento na regularização da questão fundiária, seja ela urbana, seja ela rural, favorecendo inclusive, a concretização do princípio constitucional da função social da propriedade.

É dada uma segurança a posse, para aqueles que preenchem os requisitos exigidos para a configuração do instituto da usucapião, através da titularidade da propriedade então conferida.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANGHER, Anne Joyce (organização). **Vade mecum acadêmico de direito**. 6. ed., São Paulo: Rideel, 2008.

BARRUFINI, José Carlos Tosetti. **Usucapião constitucional urbano e rural: função social da propriedade**. São Paulo: Atlas, 1998.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. v. 4, São Paulo: Saraiva, 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 23. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.



DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso moderno de direito civil**. 2. ed., São Paulo: Nelpa, 2004.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 10. ed., Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 38. ed., São Paulo: Saraiva, 2007.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 19. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2008.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 28. ed., São Paulo: Saraiva, 2003.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 5. ed., São Paulo: Atlas, 2005.

WALD, Arnoldo. **Direito das coisas**. 11. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.