

USUCAPIÃO ORDINÁRIA

RODRIGO MORAES SÁ¹

RESUMO

O enfraquecimento de uma das principais características da propriedade, consistente no seu absolutismo, vem cedendo espaço para a construção de uma concepção baseada no idealismo solidário, coletivo, na medida em que se exige o cumprimento de uma função social onde se busca a harmonização entre o interesse individual e o social. Nesse contexto, a posse ganha contornos de enorme importância, vez que como pressuposto para a aquisição de determinados direitos, passa a ser erigida a elemento essencial para o cumprimento do funcionalismo dominial, já que a ausência de seu exercício poderá acarretar o próprio declínio do direito de propriedade. Essa desídia do dono da coisa proporciona o surgimento de direitos reais pelo meio da usucapião para os bens imóveis, seja para socorrer necessidades habitacionais, seja para exploração da terra para o trabalho, ou ainda, para o proveito em programas políticos destinados a população carente. Assim, a posse se caracteriza como uma das formas de realização da função social da propriedade, e pode ser identificada através desta nova visão imprimida a usucapião imobiliária, com previsão expressa na Constituição Federal, Código Civil e Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01). A usucapião de bens imóveis gera a apropriação individual e como tal, a sua utilização deverá atender a necessidade particular como também ofertar benefícios à coletividade. Essa preocupação com as reduções de prazos para o alcance de uma segurança jurídica plena, que pode ser alcançada por meio da usucapião, se apresenta com o escopo de minimizar os problemas sociais do país ligados ao setor imobiliário, decorrentes que são de uma concentração exagerada de terras nas mãos de uma pequena parcela da sociedade, cumulação de miséria na periferia das cidades, elevados índices de crescimento demográfico, escassez de moradia, dentre outros. Diante da situação apresentada, a importância do trabalho resume-se em trazer a pesquisa centrada na modalidade de usucapião ordinária e seus reflexos no âmbito do ramo do Direito Civil, mais especificamente, no que se relaciona com as características e pressupostos para seu alcance.

Palavras-chave: direito civil; usucapião; ordinária.

¹ Procurador do Município de Diadema, Advogado militante nas áreas de Direito Civil e Penal, Articulista, Parecerista, Pós-graduado com especialização em Direito Penal e Processual Penal pela Escola Paulista de Direito, Pós-graduado com especialização em Direito Processual Civil pela Universidade Cidade de São Paulo, Pós-graduado com especialização em Direito Administrativo pela Universidade Gama Filho. E-mail: rmoraes_sa@yahoo.com.br

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	3
1. CONCEITO DE USUCAPIÃO.....	5
2. IMPORTÂNCIA DO INSTITUTO.....	6
3. USUCAPIÃO ORDINÁRIA.....	8
CONCLUSÃO.....	14
REFERÊNCIA BIBLIOGRAFICA.....	15

INTRODUÇÃO

Num passado remoto, a intensificação do individualismo inseriu na propriedade características de inviolabilidade e absolutismo. Entretanto, atualmente já se confere à propriedade privada um complexo de limitações formais, formado por restrições e ilações que compõem o conteúdo da função social da propriedade.

A Constituição Federal de 1988 insere dentre os direitos e garantias individuais, o direito a propriedade, condicionando-a ao atendimento da sua função social (artigo 5º, XXII e XXIII). Neste mesmo caminho, a norma superior também insculpiu a propriedade e sua função social como um dos pilares formadores da ordem econômica (artigo 170, II e III).

O caráter social esta intimamente ligada ao uso da propriedade, modificando, consequentemente, determinadas particularidades relacionadas a essa relação externa que é o seu exercício. E por utilização da propriedade, deve-se compreender o modo com que são exercitadas as faculdades ou os poderes inerentes ao direito de propriedade.

Este preceito não desloca a propriedade para o direito público através do conceito de função. A expressão função social equivale a restrições, controle, comedimento, em sentido amplo, impostas ao conteúdo do direito de propriedade. Tais limitações imprimem nova roupagem a este direito e na época contemporânea faz com que o instituto da usucapião sirva de instrumento para o atingimento deste escopo.

A usucapião constitui forma de aquisição cuja consolidação do domínio da coisa se apoia principalmente na negligência ou prolongada inércia de seu proprietário com a sua não utilização. Caracteriza-se pela transformação da posse em domínio, pelo transcurso de tempo, mediante registro de sentença judicial, depois de satisfeitos os requisitos da lei.

Existem diversas espécies de usucapião contempladas na legislação brasileira, quais sejam: ordinário; extraordinário; especial (urbano e rural); coletivo.

Fundamentalmente não divergem entre si estas modalidades de usucapir, exigindo-se sempre, para a sua concessão, coisa hábil, posse, lapso de tempo, *animus domini* e, em alguns casos, capacidade, boa fé, justo título, o trabalho e a morada.

O que caracteriza a diferença entre as espécies de usucapião é a variação na obrigatoriedade da presença de alguns requisitos, tais como a flutuação dos prazos, as dimensões da área e a morada.

A explicação atinente a cada qual se resumirá a usucapião ordinária, cerne do trabalho a ser desenvolvido através da presente pesquisa.

No tocante a usucapião ordinária, encontramos sua previsão no artigo 1.242 do Código Civil, através do qual preceitua que adquire a propriedade imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Esta atividade científica de pesquisa tem por finalidade a revisão de um conjunto de obras literárias, bem como o entendimento dos Tribunais a respeito dos requisitos e pressupostos para a aquisição da propriedade pela usucapião, adotando como referência o texto da legislação civil. A diretiva teórica do presente trabalho constitui-se pelos preceitos constitucionais utilizados para o exercício legal da propriedade. A revisão crítica da bibliografia envolverá o posicionamento dos principais autores ligados a matéria, com a reunião da doutrina mais reconhecida.

Inicialmente se fará necessário um estudo, ainda que superficial, sobre alguns aspectos do direito para que a usucapião possa ser analisada sob o prisma da Constituição Federal e Código Civil, que modificou o instituto com alguma profundidade.

Estes aspectos iniciais abrangem uma razoável compreensão sobre o conceito, posicionamento, dentre outros, que emergem da legislação ordinária a da Lei Maior. Isto porque a usucapião é uma instituição de ordem constitucional, por intermédio da qual a posse é transformada em propriedade mediante sentença judicial, decisório este que é levado a registro perante o Ofício Imobiliário.

Assim, por uma questão de sistemática, e até mesmo de orientação pedagógica, os primeiros capítulos serão dedicados ao estudo da conceituação e posicionamento da usucapião na legislação brasileira.

Entretanto, como não poderia deixar de ser, estas facetas do direito somente serão analisadas sob o prisma que trazer interesse ao estudo da usucapião. Somente então a usucapião ordinária será analisada sob o ponto de vista do direito substantivo.

1 - CONCEITO DE USUCAPIÃO

O autor do Código Civil de 1916 definiu o instituto como o modo de aquisição do domínio pela posse prolongada, acepção esta que se resumia ao conteúdo expresso no antigo artigo 550, que tratava exclusivamente da usucapião de imóveis.

A verdade é que a usucapião pode estender-se a aquisição de outros direitos reais, tais como as servidões, usufruto, uso e a habitação. Nesta linha de raciocínio, Caio Mário da Silva Pereira (2008, p. 137) defini usucapião como a “aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei”.

Seguindo a mesma linha de pensamento Carlos Roberto Gonçalves (2013, p. 94) classifica usucapião como o “modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei”.

Nesse contexto, podemos qualificar a usucapião como a aquisição do domínio ou de um direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante o tempo estabelecido em lei.

Essa conceituação adota como fundamento, as linhas gerais traçadas por Orlando Gomes (2012, p. 186), que assim se expressa:

Usucapião é, no conceito clássico de Modestino, o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos na lei: *usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definit*”

Para arrematar, Sílvio Rodrigues (2007, p. 108) trata a usucapião como sendo o “modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei”.

2 – IMPORTÂNCIA DO INSTITUTO

A importância do instituto ganhou novos contornos de maneira a exigir uma reflexão sob uma ótica constitucionalizada, vez que a obtenção da propriedade pelo exercício prolongado da posse, acrescido de determinadas condições, passa a ter uma conotação ambiental e principalmente social. Nos tempos atuais, a propriedade deve ser utilizada de uma forma eficaz, com o emprego do bem a uma função pública, ainda que destinada ao âmbito privado.

Essa nova visão faz aflorar novos princípios que imprimirão uma dinâmica diferenciada à propriedade, positivando efetivamente as diretrizes traçadas pela Constituição Federal de 1988, principalmente no que diz respeito ao caráter social e ambiental. Eros Grau (1997, n. 02) sintetiza bem o assunto:

(...) a admissão do princípio da função social (e ambiental) da propriedade tem como consequência básica fazer com que a propriedade seja efetivamente exercida para beneficiar a coletividade e o meio ambiente (aspecto positivo), não bastando apenas que não seja exercida em prejuízo de terceiros ou da qualidade ambiental (aspecto negativo). Por outras palavras, a função social e ambiental não constitui um simples limite ao exercício do direito de propriedade, como aquela restrição tradicional, por meio da qual se permite ao proprietário, no exercício do seu direito, fazer tudo o que não prejudique a coletividade e o meio ambiente. Diversamente, a função social e ambiental vai mais longe e autoriza até que se imponha ao proprietário comportamentos positivos, no exercício do seu direito, para que a sua propriedade concretamente se adeque à preservação do meio ambiente.

Muito embora o instituto se aplique a bens móveis e imóveis, é com relação a este último que a justiça social se apoia e se manifesta de forma primordial. O estabelecimento da propriedade imóvel em favor daquele que continuamente exerce a posse justifica-se em razão de uma construção moral e política fundamentada na isonomia de direitos e na solidariedade coletiva.

Num vasto território como o Brasil, onde diversas áreas encontram-se por explorar ou ainda são utilizadas de maneira indevida, seja para a finalidade de habitação, seja para a produção agrícola ou industrial, a usucapião apresenta-se como ferramenta essencial para a realização de uma justiça distributiva em combate as desigualdades.

Estabelece-se uma espécie de prioridade em benefício daquele que empresta ao bem uma condição proveitosa, tornando-a frutífera, rendável, útil, em total desvantagem daquele que apresenta uma conduta passiva, inerte, deixando de se utilizar do bem ou não opondo resistência contra aquele que o faça como se dono fosse. Não se afiguraria justo elidir o uso e

gozo do bem de quem demonstrou zelo, preservou, tutelou, responsabilizou-se por ele durante longo período.

Fundamentada nessas circunstâncias o legislador diminuiu os prazos para determinadas modalidades de usucapião de modo a estimular a utilização principalmente da pequena propriedade urbana e rural.

Nesse contexto a usucapião também adquire enorme relevância como instrumento de política urbana, que se destina a solucionar o problema do crescimento acelerado das cidades que acabou por gerar uma ocupação desordenada do solo. Dessa forma, os critérios delineados pela política de desenvolvimento urbano fundamentados no escopo de ordenar a plena expansão das funções sociais e garantir o bem estar de seus habitantes, empresta a usucapião a atividade de regularização fundiária.

A verdade é que a usucapião apresenta finalidade precípua na promoção da paz social almejando a estabilização e destinação da propriedade. A segurança da propriedade não estaria assegurada se não houvesse a fixação de um período mínimo através do qual não se pudesse levantar mais dúvidas a respeito do título do possuidor. A efetivação dessa garantia é explanada por Lafayette Rodrigues Pereira (2004, p. 218):

No interesse, pois, de tirar à propriedade o caráter provisório e de dar-lhe estabilidade e segurança, cumpria circunscrever aquelas incertezas dentro de um certo período de tempo; daí a necessidade que o direito de propriedade, exercido francamente dentro de um prazo prefixado e mediante certas condições, se considerasse peremptoriamente consolidado e garantido contra as reivindicações fundadas em causas anteriores à posse.

Por fim, o adequado e exato emprego da propriedade imóvel deverá acarretar utilidades para a sociedade, pois caso contrário, cederá espaço para a utilização da usucapião, instituto salutar para assuntos relacionados com moradia e produção.

3 - USUCAPIÃO ORDINÁRIA

A norma regente da usucapião ordinária está expressa pelo artigo 1.242 do Código Civil, que assim preceitua:

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

Parágrafo único. Será de 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.

Deste modo, constituem requisitos para a aquisição por usucapião ordinária: posse (sem oposição); tempo (dez ou cinco anos); *animus domini* (intenção de ter a coisa como dono); objeto hábil; justo título e boa-fé.

Como no capítulo anterior já discorremos e esgotamos as considerações relativas a posse, tempo, *animus domini* e objeto hábil, que se aplicam totalmente a usucapião ordinária, remetemos o leitor para tudo que ali fora exposto, uma vez que aqui trataremos dos requisitos específicos justo título e boa-fé.

Denomina-se título o alicerce sobre o qual se apoia determinada prerrogativa. Caracteriza-se como o fato ou ato decorrente de um direito ou obrigação. Trazendo esse conceito para aplicação no âmbito do instituto da propriedade, podemos defini-lo como o fato jurídico hábil a permitir a transferência da propriedade.

Título justo exigido pela norma civil deve ser aquele que contém todos os atributos capazes de transpassar a propriedade. Entretanto, pode ocorrer que o ato jurídico propenso a transmitir o domínio esteja corrompido por algum erro ou defeito que obstrua a produção do efeito almejado. Dessa forma, o significado que o dispositivo expresso no artigo 1.242 do Código Civil quer emprestar ao seu conteúdo (justo título), implica num conceito em que o ato transmissivo deixou de gerar sequelas, por estar viciado por alguma imperfeição ou por carência de peculiaridade para tanto.

A jurisprudência aponta no mesmo sentido a embasar a noção de justo título como um fato jurídico que tenha habilitação, em tese, para operar a transferência, mas que, entretanto, reclame alguns requisitos para realizá-la.

Consoante doutrina de Benedito Silvério Ribeiro (2012, p. 762):

O título justo, hábil à transferência do domínio, mesmo aparentemente legítimo e válido, mas com vícios ou irregularidades, e desde que o adquirente esteja imbuído ou convicto da idéia de que tratou com o verdadeiro dono e assim julgou, tanto que possui o imóvel com ânimo de proprietário, exerceu posse mansa, pacífica ou tranquila, pelo tempo previsto em lei, será básico ao reconhecimento da usucapião ordinária. O decurso do tempo expungirá o vício originário, sanando os defeitos, as irregularidades. Enfim, não sendo o vício de forma nem constituindo nulidade absoluta, desde que estejam satisfeitos os requisitos enumerados, tranquilamente usucapirá o adquirente a propriedade.

Arnold Wald (1993, p. 158) analisa o justo título sob uma outra ótica:

O justo título é o fundamento jurídico em virtude do qual o adquirente pensou obter a propriedade da coisa, devendo ser evidentemente um contrato translativo, como por exemplo, a compra e venda, a doação, a permuta etc. Podemos pois definir como justo título todo aquele que, em tese, é hábil para transferir a propriedade do bem e revestido das formalidades legais exigidas para a sua validade.

Justo título, enfim, é um expediente ou recurso admissível em principio a transmitir a propriedade. Abstratamente o justo título é similar ao título, e em concreto, não gera a eficácia do título. Título constitui a motivação eficiente da posse, materializada por ato exterior probatório. Justo exprimi o atributo de que deve estar revestido esse ato, ou seja, a capacidade em tese para fundar ou traspassar o direito.

Orlando Gomes (2012, p. 165) exemplifica as hipóteses capazes de impedir a transferência da propriedade, assim afirmando:

Três são as causas que impedem a eficácia de um ato tendente à transferência do domínio: 1ª) a aquisição *a non domino*, ou seja, de quem não é dono do bem; 2ª) a aquisição *a domino*, na qual, todavia, o transmitente não goza do direito de dispor ou transfere o bem mediante ato nulo de pleno direito; 3ª) o erro no modo de aquisição.

Na primeira hipótese a operação é infrutífera, pois ninguém pode transferir aquilo que não tem. Quem não é proprietário, por via de consequência, não pode transmitir propriedade alguma. O comprador deve ter o pleno convencimento de que comprou daquele que detém todos os direitos inerentes à propriedade, de modo que a falha deve se restringir unicamente a ausência de qualificação do transmitente, já que a presença de outra causa de nulidade, afastará a possibilidade de caracterização de justo título a fundamentar a usucapião ordinária.

Na segunda conjectura, a transferência da propriedade pode até ocorrer pelo legítimo dono, mas não ser eficaz pela presença de alguma nulidade. Aqui, há que se distinguir as espécies de nulidade, pois se o defeito tiver caráter absoluto, a aquisição somente se dará através da usucapião extraordinária, uma vez que a falha que aqui se admite é a relativa, o que torna o ato apenas anulável, passível de saneamento.

No terceiro cenário, a forma com que se conclui o negócio não é a adequada, o que acabará por levar a ocorrência de erro de direito. Nessa seara o título deverá estar acompanhado de suas formalidades legais. O entendimento jurisprudencial aponta no sentido da necessidade de existência prévia de transcrição, motivo pelo qual diversos instrumentos não suscetíveis de registro ou não transcritos no cartório competente foram considerados imprestáveis para fundamentar a ação de usucapião ordinária, tais como, cessões de direitos possessórios, compromissos de compra e venda não registrados, dentre outros.

A imprescindibilidade de registro não pode ser levada a termos absolutos, uma vez que não haveria que se falar em conversões de situação de fato em situação de direito, pois transcrito o título, operou-se a transferência da propriedade. Essa exigência tornaria impraticável a utilização da usucapião ordinária. Como bem acentua Caio Mário da Silva Pereira (2008, p. 130):

Tem-se referido que o título justo deve revestir as formalidades externas e estar transcrito no registro imobiliário. Mas não nos parece se possa levar ao extremo a exigência, pois que se destina o instituto do usucapião precisamente a consolidar *tractu temporis* a aquisição fundada em título que apenas em tese era hábil a gerar a aquisição. A conceituação do justo título leva, pois, em consideração a faculdade abstrata de transferir a propriedade, e é nesse sentido que se diz justo qualquer fato jurídico que tenha o poder em tese de efetuar a transmissão, embora na hipótese lhe falem os requisitos para realizá-la. Assim, se a compra e venda, a doação, a arrematação etc., transmitem a propriedade (em tese), constituem título justo para a aquisição *per usucapionem* no caso de ocorrer uma falha, um defeito, um vício formal ou intrínseco, que lhe retirem aquele efeito na hipótese. Inquinado, porém, da falha, não mais poderá ser atacado, porque o lapso de tempo decorrido expurgou-o da imperfeição, e consolidou a propriedade no adquirente.

Seguindo esse pensamento, em posicionamento não muito distante, o Superior Tribunal de Justiça fixou orientação no sentido de prescindir o registro de compromisso de compra e venda, para que se o tenha como justo título apto a servir de base para a usucapião ordinária, vez que referido instrumento é bastante para justificar a transferência da posse, que aliada à demonstração de estar o compromissário possuindo como dono, preenche seu conteúdo.

Analisando a jurisprudência, encontramos diversos casos em que a caracterização do justo título restou prejudicada, tais como simples recibo representativo de venda futura, contrato particular de cessão parcial de compromisso de compra e venda, soma da posse precária do locatário com a do proprietário, área fora da metragem e da localização do imóvel vendido, cujo título não passa de putativo, compromisso de compra e venda não quitado, entre outros.

Outro requisito imprescindível para o alcance da usucapião nesta modalidade é a boa-fé, que pode ser considerada como a certeza achada pelo possuidor, de que a coisa realmente lhe pertence.

A boa-fé pode ser compreendida em sentido duplo, sob o aspecto positivo e negativo. A positividade é expressa pela definição de boa-fé como sendo a segurança ou certeza acerca da ausência de mácula em relação ao título ou à posse. Sob a feição negativa a boa-fé é considerada como a ausência de conhecimento, a ignorância de tais defeitos.

Na realidade, a boa-fé ganha contornos de uma concepção juridicamente indeterminada, em que permite ao aplicador do direito atuar com certa autonomia em face da lei, já que carregada de um conteúdo e extensão de medidas incertas.

Mas com o objetivo de minorar essa abstração, o próprio Código Civil trata de traçar diretrizes mais objetivas sobre o que deve ser considerada como conduta de boa fé, assim preceituando nos artigos 1.201 e 1.202:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

A objetividade dos vícios da posse é representada pela violência, clandestinidade e precariedade. Já os vícios subjetivos significam e expressam o desejo, o propósito do possuidor, direcionando sua compreensão para a má-fé. É a consciência do possuidor de que sua posse não é legal, válida, autêntica, preservando-a, mesmo diante deste fato.

A jurisprudência acabou por estabelecer que a boa-fé é a convicção firme e segura do possuidor de que a coisa lhe pertence, havendo de existir no momento inicial, além de perdurar por todo o tempo de posse.

José Carlos de Moraes Salles (2010, p. 140) enumera as hipóteses em que a boa-fé há de ser reconhecida, assim propalando:

Finalmente, em resumo, poder-se-á dizer: 1º) boa-fé é a crença, em que se encontra o possuidor, de que a coisa sob sua posse lhe pertence; 2º) é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do novo Código Civil, correspondente ao art. 400 do Código anterior; 3º) tendo o possuidor justo título, terá também em seu favor a presunção de boa-fé (parágrafo único do art. 1.201 do novo Código, correspondente ao parágrafo único do art. 490 do Código anterior), que só poderá ser elidida mediante prova em contrário, a ser produzida pela parte *ex adversa*, a qual deverá demonstrar a má-fé do prescribente; tal presunção também não existirá, quando a lei expressamente não a admitir; 4º) a boa-fé deve ocorrer desde o início e durante todo o lapso temporal estabelecido no art. 1.242 do atual Código (ou em seu parágrafo único); todavia, dúvidas e apreensões sobre a legitimidade do domínio não determinaram, necessariamente, má-fé do possuidor, uma vez que não excluem de maneira absoluta a convicção de proprietário (RT 108/249); 5º) a posse de boa-fé só perde esse caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias fizerem presumir que o possuidor não ignorava que possuía indevidamente (art. 1.202 do Código atual, correspondente ao art. 491 do anterior); 6º) no caso previsto no art. 1.243 do novo Código (correspondente ao art. 552 do anterior) soma de posses do antecessor e do sucessor para efeito de usucapião, exige-se boa-fé tanto do sucessor como do antecessor.

No que tange ao lapso temporal na usucapião ordinária, estabelece o artigo 1.242 o prazo de dez anos, podendo ser reduzido para cinco 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.

Fábio Ulhoa Coelho (2012, p. 87) explicita os requisitos para essa modalidade de usucapião, com a redução de prazo:

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.

Benedito Silvério Ribeiro (2012, p. 261) explica o objetivo da norma e o intento do legislador, afirmando que:

A hipótese está ligada ao justo título e visa sanar problema decorrente da anulação de registro que tenha durado cinco anos, relativamente a imóvel utilizado para moradia ou destinado a finalidades econômicas e sociais. Visou o Código Civil legitimar posse assim exercida, apta a gerar usucapião, cujo objetivo é a regularização do cancelamento. A ideia do legislador foi beneficiar aquele que, de boa-fé, adquiriu o imóvel garantido por registro.

Nessa mesma linha de raciocínio, continua o mesmo autor (2012, p. 262) a justificar a referida regra com ênfase ao sentido social da propriedade, assim afirmando:

Na espécie focada transparece o sentido social da propriedade, como ressalta o Prof. Miguel reale, em contraste com o sentido individualista do Código Civil de 1916: em virtude do princípio da sociabilidade, surgiu também um novo conceito de posse, a posse-trabalho, ou posse *pro labore*, em virtude da qual o prazo de usucapião de um imóvel é reduzido, conforma o caso, na hipótese dos possuidores nele tiverem estabelecido a sua morada, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Por outro lado, foi revisto e atualizado o antigo conceito de posse, em consonância com os fins sociais da propriedade.

O dispositivo legal em apreço extinguiu a diferença entre ausentes e presentes existente no Código anterior, por meio da norma contida no artigo 551, através da qual estabelecia que adquiria o domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuía como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.

Prevalecia o entendimento de que a presença ou ausência deveria ser considerada em relação ao município da situação do imóvel, onde ausente era considerado aquele que habitava município onde não se achava o imóvel.

O prazo para a usucapião ordinária, agora, é o mesmo, estejam ou não o prescribente e o proprietário do imóvel presentes ou ausentes, no tocante ao município de situação do bem usucapiendo.

CONCLUSÃO

As considerações finais procuram sintetizar as conclusões da pesquisa realizada, cujo aprofundamento necessário restou limitado pelas restrições metodológicas presentes em toda investigação em grau dissertativo, mantendo, porém, aberta a reflexão para futuro detalhamento, em sede própria.

Neste sentido, chegamos às conclusões abaixo expostas.

Podemos qualificar a usucapião como a aquisição do domínio ou de um direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante o tempo estabelecido em lei.

A propriedade perdeu o caráter absoluto e cedeu espaço para uma nova função, qual seja, social. Deve ser empregada não somente em benefício de seu dono, mas sim de forma mais ampla a albergar o interesse de toda uma coletividade. Nesse contexto a usucapião ganha importância na medida em que constitui instrumento da política urbana na regularização fundiária e promoção da paz social.

A usucapião ordinária foi prevista no artigo 1.242, no Código Civil atual, na qual se adquire a propriedade através do exercício da posse mansa, pacífica, incontestada e sem oposição, mediante a presença, também, do justo título e da boa-fé pelo decurso do prazo de dez anos. Deverá a posse ser *ad usucapionem*, ou seja, com ânimo de dono.

Outra inovação do Código Civil de 2002 foi a criação do parágrafo único do artigo 1.242, que reduziu o prazo para usucapião para cinco anos no caso do imóvel ter sido adquirido onerosamente, ou seja, mediante compra e venda ou dação em pagamento, mas que devido a um cancelamento do registro no Cartório de Registro de Imóveis não se concretizou a aquisição da propriedade. Contudo, somente gerará a prescrição aquisitiva neste caso se os possuidores houverem estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Trata-se novamente da consagração do princípio da função social da propriedade, visando o bem estar da coletividade.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil*. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 5.

GRAU, Eros. *Princípios fundamentais de direito Ambiental*. Revista de Direito Ambiental, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, n. 02, 1997.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. v. 4.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Brasília: Ed SEEP. 2004. v. I.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. 28.ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 5.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

WALD, Arnold. *Curso de direito civil brasileiro*. 9.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993. v. 3.