

necessário em que se deve estar na posse do bem.

Mais precisamente usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada⁵⁶. Logo, para se configurar a usucapião, a posse deve destinar-se a uma função social e associar-se ao fator tempo, para que se converta em propriedade, ao passo que, a lei a requer continua, pacífica ou incontestada, por todo o tempo estipulado.

A usucapião tem como fundamento um elemento subjetivo (desídia do proprietário) e um elemento objetivo (a propriedade deve atender a uma função social).

Rosenvald e Farias argumentam:

O fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade⁵⁷.

No mesmo sentido prescreve José Celso de Melo Filho, o qual faz um breve paralelismo entre a usucapião e a função social da propriedade:

A usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade. É um instrumento que viabiliza, em bases legítimas, o acesso do mero possuidor à propriedade da terra. É um dos meios de concreção e de atuação da cláusula constitucional, que subordina o direito de propriedade e o modo de seu exercício a uma função estritamente social. O reconhecimento da usucapião, pelo ordenamento estatal, nada mais significa que a preocupação do Poder Público em acentuar a necessária preponderância do interesse social, inerente à coletividade, sobre aquele de caráter meramente individual e particular. A inércia, omissão e desinteresse do proprietário são sancionados pela perda do domínio, em favor, precisamente, daquele que, possuindo o bem, 'pro suo', vem a dar-lhe a destinação e a utilização reclamadas pelo interesse social. A 'ratio' da usucapião, inegavelmente, é a promoção do bem comum. A função social inerente à propriedade justifica a perda do domínio, em desfavor do possuidor, por via de usucapião⁵⁸.

Com efeito, a que se falar que a aquisição por usucapião tem nítido caráter objetivo, pois, considera a função social da propriedade, eis que, se prestigia quem trabalha o bem usucapido, dando-lhe utilidade social através da vontade e da ação, fazendo com que a prolongada inércia do proprietário o condene a perda do bem.

A *usucapionem* foi inserida no Código Civil de 2002 nos Capítulos II e III do Título III do Livro III da Parte Especial, sendo que, embora, esteja destinado a bens móveis e imóveis, a usucapião se fundamenta com maior importância aos imóveis, pelo sentido social e econômico que este tipo de propriedade apresenta.

⁵⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. 20. ed. vol. 4. São Paulo: Editora Forense, 2002, p. 118.

⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2008, p. 259.

⁵⁸ BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil**. 2. ed. vol. 7. Arts. 170 a 192. São Paulo: Editora Saraiva, 1990, p. 23-24.

Cumpra-nos salientar que os modos de aquisição da propriedade podem ser originários ou derivados. Contudo, a maioria dos doutrinadores como Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias entende que a usucapião tem natureza originária, pois, nesta a aquisição do bem é feita diretamente, não existindo nenhuma relação contratual entre o adquirente e o proprietário, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, ficando isento do pagamento de ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso inter vivos, já que o proprietário não adquiriu a coisa do antigo proprietário, mas contra o ele. Assim, o usucapiente recebe a propriedade límpida e isenta de vícios, devendo o mesmo arcar apenas com os custos dos impostos de propriedade urbana ou rural⁵⁹.

Por assim, a sentença judicial que julgar procedente a ação de usucapião, terá natureza declaratória, e serve como título aquisitivo da propriedade, eis que, o juiz manda proceder-se ao registro do imóvel (artigo 945 do Código Civil)⁶⁰.

Como bem salientamos, dois elementos são básicos na usucapião: a posse e o tempo, sendo certo que, outros requisitos os acompanham e, também, sobressaem três espécies de usucapião, os quais serão objetos de referências destacadas nos subitens seguintes.

2.2.1 Requisitos da usucapião

Os requisitos da usucapião são divididos em gerais e específicos, sendo os gerais essenciais a qualquer modalidade de *usucapionem* existente em nosso ordenamento jurídico: a posse mansa e pacífica, o tempo, o *animus domini* e a *res habilis*; e os específicos variam de acordo com as modalidades da usucapião: justo título, boa-fé, área do bem e a finalidade.

Com efeito, é de fundamental importância que analisemos cada um desses requisitos da usucapião, começando pelos requisitos gerais temos:

1) **Posse**⁶¹ é o requisito mais relevante para a aquisição *per usucapionem*, não sendo qualquer posse, eis que, aqui a lei a requer seja contínua, pacífica ou incontestada, por todo o tempo estipulado, e com intenção de dono – *cum animo domini*. Ou seja, o possuidor não pode possuir o bem a intervalos de tempo, nem tê-lo maculado de vícios, ao passo que é necessário que haja a ausência de contestação da posse, pelo proprietário contra o usucapiente.

⁵⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2008, p. 259-260.

⁶⁰ Art. 945. A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.

⁶¹ O conceito de posse é regulado pelo artigo 1.196 do Código Civil, segundo o qual a posse implicaria no exercício, pleno ou não, de algum dos poderes do direito de propriedade.

2) **Tempo** é de suma importância, pois, para que a posse do usucapiente se converta em propriedade, ela deve estar associada ao fator tempo – *continuatio possessionis*⁶². Cumpre-nos, frisar que o prazo exigido pela lei modifica-se de acordo com as espécies de usucapião – como restará demonstrado mais a frente.

3) **Res habilis** é sem sombra de dúvidas a *res usucapienda*, em outras palavras, a usucapibilidade do bem, sendo a exigência de que é suscetível de usucapião o que for suscetível de apropriação, pois, nem todas e nem todos os direitos podem ser adquiridos por usucapião, como por exemplo: as coisas que estão fora do comércio, pela sua própria natureza (o ar atmosférico, o mar alto, etc); e os bens públicos que estando fora do comércio são absolutamente inalienáveis, portanto, a usucapião não os alcança.

4) **Animus domini** é um requisito essencial para que se configure a usucapião, pois, a mera detenção da coisa, não se confunde com a posse, uma vez que lhe falta a vontade de tê-la. Portanto, este requisito psíquico consiste na intenção de ser dono, ou seja, de possuir o bem para si.

Por fim, os requisitos específicos que variam de acordo com as modalidades da usucapião, são os seguintes:

- 1) **Justo título** é o documento ou instrumento capaz de transferir domínio.
- 2) **Boa fé** é a convicção que o possuidor não está ofendendo direito alheio, ignorando um vício ou o obstáculo que impedem a aquisição do bem ou direito possuído.
- 3) **Área do bem** é a metragem ou a extensão da área permitida.
- 4) **Finalidade** consiste no objetivo de que o possuidor (usucapiente) está imbuído em relação à posse que exerce.

2.2.2 Modalidades da usucapião

As modalidades da usucapião estão previstas no Código Civil de 2002, respectivamente nos artigos 1.238 ao 1.244, eis que, temos as espécies tradicionais da usucapião extraordinária e a ordinária, havendo, também, a modalidade da usucapião especial, a qual se subdivide em usucapião urbana e usucapião rural, ao passo que estas estão previstas na Constituição da República de 1988, mais precisamente em seus artigos 183 e 191.

A usucapião extraordinária está estampada no artigo 1.238 do Código Civil⁶³, e para que ela se caracterize, o usucapiente deverá, cumulativamente, possuir o bem com intenção de

⁶² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. 20. ed. vol. 4. São Paulo: Editora Forense, 2002, p. 120.

⁶³ PINTO, Antônio Luiz de Toledo [col.] *et al.* **Vade Mecum**. 9. ed. atual. e ampl. São Paulo: Editora Saraiva, 2010, p.242.