

POSSE, PROPRIEDADE E USUCAPIÃO

Gabriel Navarro Alonso

Advogado

Posse, propriedade e usucapião são temas que provocam amplos debates nas lides forenses e que sempre suscitam dúvidas na interpretação dos dispositivos que os disciplinam no Código Civil e no estatuto processual civil.

Dá ser sempre oportuno discorrer-se sobre tais questões.

O nosso intento é de salientar alguns aspectos polêmicos que envolvem posse, propriedade e usucapião e cuidar de esclarecê-los.

Trataremos das aludidas questões, de forma sucinta, prática e objetiva, que é o que importa, em última análise, para os que exercem a advocacia, aos quais se destina, em especial, mormente aos mais jovens, a presente explanação.

DA POSSE

O conceito de posse está previsto no art. 485 do Código Civil: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade”.

Posse no dizer do saudoso e insuperável Pontes de Miranda é poder fático. É o poder que decorre do exercício da posse como fato.

O possuidor tem o “animus” de servir-se da coisa e de usufruí-la, como se proprietário fosse. Falta-lhe, porém, a titularidade, ou seja, não é ele detentor de título de domínio que o habilite a transferir a propriedade a outrem, quando assim o pretender. Dá dizer o referido art. 485 do Código Civil que o possuidor tem de fato o exercício de alguns dos poderes inerentes ao domínio.

A posse prolongada, como adiante se verá, leva ao domínio, por via de ação de usucapião, nas hipóteses elencadas nos arts. 550 e 551 do Código Civil. Há, ainda, o usucapião especial, rural e urbano, previsto em lei especial e na Constituição Federal.

Para ser possuidor, não basta o contato físico com a coisa possuída. É indispensável o “*animus rem sibi habendi*”, ou seja, a intenção de possuir em seu próprio nome e não no de terceiro.

Aquele que cuida, apenas, de determinado bem, em nome de terceiro, obedecendo a ordem deste, é mero detentor, por faltar-lhe o ânimo de possuidor.

O encarregado de zelar da posse, em favor do possuidor, é detentor da posse, por estar ausente a pretensão de ter a coisa como sua, já que pactuou com o possuidor em dela cuidar, tão-somente. Aquele que cuida de posse alheia dá-se a denominação de fâmulo da posse. É mero detentor da coisa em nome de outrem.

A posse pode ser direta ou indireta.

Na relação jurídica, por exemplo, entre o locador e o locatário, mantém este a posse direta, conservando aquele, entretanto, a posse indireta. O locador cede a posse da coisa locada ao locatário, mantendo, no entanto, a posse indireta. O mesmo ocorre no pertinente ao comodante em relação ao comodatário, ao usufrutuário no atinente ao nu-proprietário, ao depositário no

referente ao depositante, ao credor pignoratício no que diz respeito ao devedor que lhe cede em garantia a posse de um bem móvel.

O possuidor direto pode defender a sua posse contra terceiros e até contra o possuidor indireto, se este pretender turbar ou esbulhar a posse daquele.

Se o locador, exemplificando-se, pretender desalojar o locatário do imóvel locado, usando de violência, pode este valer-se da ação de manutenção de posse, se se tratar de mera turbação, ou da ação de reintegração de posse, se o esbulho concretizar-se.

A posse pode ser exercida, concomitantemente, por duas ou mais pessoas, que serão co-possuidoras do bem sobre o qual mantêm posse.

Assim como há o condomínio, no referente a várias pessoas que são co-proprietárias do mesmo bem, existe, igualmente, a composses, quando diversas pessoas mantêm posse sobre a coisa indivisa.

A aquisição da posse pode ser feita por mera apreensão (art. 493, I, do Código Civil).

A apreensão pode ocorrer sobre coisas abandonadas, sobre as que supostamente são de pessoa desconhecida, ou até sobre coisas alheias, mesmo contra a vontade do proprietário.

Aquele que ingressa em imóvel abandonado e passa a possuí-lo, adquire a posse por apreensão.

Se o imóvel não é abandonado, mas de proprietário ou possuidor conhecido, a tomada da posse por terceiro, com o emprego de violência ou clandestinamente, é, também, apreensão. Cessada a clandestinidade ou a violência, sem oposição do esbulhado, pela via própria, isto é, pela propositura da ação de reintegração de posse, a posse do esbulhador se consolida. O esbulhador também tem posse. Se passar mais de ano e dia do esbulho, o titular do domínio ou da posse esbulhada não mais terá direito a reintegrar-se liminarmente. Somente no final do processo, se provar o esbulho, é que reaverá o imóvel de que foi desalojado. Se o esbulhado não propuser ação de reintegração de posse contra o invasor e decorrer tempo suficiente para o usucapião, o esbulhador passará de tal condição para a de proprietário, pela inércia daquele que sofreu o esbulho.

A aquisição da posse pelo exercício do direito (art. 493, I, 2ª parte do Código Civil) ocorre quando há a elaboração de um determinado contrato, como o de locação, o de comodato e o de depósito. O contratante passa a exercer a posse apoiado no direito que lhe assegura o apontado contrato.

Os demais incisos do art. 493 do Código Civil, ou seja, incisos II e III, são ociosos, visto como ambos se apóiam no exercício de um direito, já previsto na 2ª parte do predito art. 493 da lei substantiva civil.

Aquele que dispõe da coisa ou do direito (inciso II) ou que adquire a posse, por qualquer dos meios de aquisição em geral (compra e venda, compromisso de compra e venda, locação, comodato etc.) está exercendo um direito decorrente da disposição da coisa que possui, ou exercendo um direito que deriva do fato de haver adquirido a posse por via contratual. Bastaria, assim, o inciso I do art. 493 do Código Civil, que, visivelmente, engloba as previsões catalogadas nos demais incisos do mesmo dispositivo.

Do exercício da posse ocorrem efeitos. O mais importante deles é que ao possuidor é assegurado o direito de valer-se dos interditos (ações de manutenção de posse, de reintegração de posse e de interdito proibitório) para proteger a sua posse contra a investida de terceiros. Outro efeito da posse é que o exercício prolongado dela, nos casos previstos legalmente, levam à aquisição do domínio, que será declarado em ação de usucapião.

A ação de manutenção de posse é a adequada, quando o possuidor sofre turbação no exercício da posse.

Os atos turbativos distinguem-se do esbulho, porque em decorrência deles o possuidor não

perde a sua posse.

Os atos turbativos são as investidas do pretendente à posse sobre a coisa possuída por terceiro.

A turbação é sempre material, não obstante haja quem admita a turbação abstrata ou turbação de direito.

A melhor orientação é a de que inexistente turbação indireta, já que esta consistiria em mera ameaça à posse, o que ensejaria a propositura de interdito proibitório e não de ação de manutenção de posse.

A ação de manutenção de posse tem apoio no art. 499 do Código Civil, que estabelece: "O possuidor tem direito a ser mantido na posse, em caso de turbação, e restituído, no de esbulho".

No âmbito processual civil é o art. 926 do CPC que disciplina as ações de manutenção e de reintegração de posse.

Na ação de manutenção de posse, deve o autor descrever os atos turbativos praticados pelo réu, a data da turbação e a continuação da posse, malgrado a turbação. Deve, também, descrever o imóvel de que é possuidor, oferecendo planta dele, se a ação versar sobre imóvel. Se a turbação limita-se a uma parte apenas do imóvel, cumpre descrever a parte sobre a qual vêm sendo praticados os atos turbativos.

O autor pode cumular a ação de manutenção de posse com a de indenização, se dos atos turbativos resultarem danos ao titular da posse. Os prejuízos serão comprovados no decorrer da ação.

Quando os atos turbativos datarem de menos de ano e dia, o autor requererá que seja deferida liminarmente a manutenção sobre o bem atingido por tais atos. O deferimento de liminar deve ser precedido de audiência de justificação, na qual o autor colherá o depoimento das testemunhas que arrolar. O deferimento de liminar pelo juiz, sem a coleta de prova testemunhal, é temerário, pois a posse e os atos turbativos têm de ser provados, necessariamente, por via testemunhal. A posse é fato e a turbação é, igualmente, fato e somente a prova testemunhal, como já focalizado, poderá esclarecê-los.

Após a concessão de liminar, precedida de audiência de justificação, o réu será intimado da decisão que a deferiu e, a partir de tal intimação, é que passará a correr o prazo para a contestação (parágrafo único do art. 930 do Código de Processo Civil). Não deferida a liminar, o prazo da contestação fluirá a partir da intimação da decisão respectiva.

A ação de reintegração de posse tem apoio, igualmente, no art. 499 do Código Civil e no art. 926 do Código de Processo Civil.

Cabe a ação de reintegração de posse em favor do possuidor quando há contra a coisa possuída por este a prática de esbulho.

O esbulho traz como consequência a perda da posse por aquele que a mantinha.

O esbulho pode resultar de violência, de ato clandestino ou abuso de confiança.

Aquele que deixa de restituir a coisa a quem de direito, no prazo estipulado, também pratica esbulho.

O invasor de imóvel alheio, com o emprego de homens armados, pratica esbulho, violentamente.

Quem se apossa de imóvel alheio, aproveitando-se da ausência do possuidor, age clandestinamente na prática do esbulho.

O fâmulos da posse que transmuda a sua condição jurídica de mero detentor da coisa para a de possuidor em nome próprio, fato que comumente ocorre, pratica abuso de confiança.

Há, ainda, o esbulho praticado por aquele que ocupa o imóvel com apoio em contrato que firmou com o legítimo possuidor deste.

Exemplo típico é o esbulho cometido pelo comodatário.

O contrato de comodato é não-solene, podendo ser verbal.

Se o contrato é verbal, o comodatário tem de ser notificado a desocupar o imóvel, em prazo razoável, estabelecido pelo comodante. Vencido o prazo fixado na notificação, se o comodatário não entregar o bem móvel ou imóvel que lhe foi dado em comodato, praticará esbulho.

Sendo o contrato escrito, a notificação ao comodante deverá ser efetuada após o término do prazo fixado no contrato. Se o contrato for por tempo indeterminado, a época da notificação fica a critério do comodante.

Se há contrato escrito de comodato, proposta a ação de reintegração de posse contra o comodatário, que se tornou esbulhador após o decurso do prazo estabelecido na sua prévia notificação, o juiz poderá conceder liminarmente a reintegração de posse em favor do autor, visto como o contrato de comodato e a notificação do comodatário são provas bastantes para a concessão da reintegração "*in limine litis*", desde que, entre a data de vencimento do prazo da predita notificação e a data de ingresso da ação de reintegração de posse, não tenha decorrido mais de ano e dia.

Em qualquer das modalidades de esbulho, a concessão de liminar de reintegração de posse, em favor do possuidor esbulhado, fica condicionada a que o esbulho tenha sido praticado há menos de ano e dia, considerando-se a data da distribuição do mencionado interdito.

Se o esbulho tiver ocorrido há mais de ano e dia, não haverá a concessão de liminar de reintegração de posse e a ação fluirá sob o procedimento ordinário, como previsto no art. 931 do Código de Processo Civil.

Na ação de reintegração de posse, o autor terá de demonstrar, na petição inicial, o esbulho praticado pelo réu, a data do esbulho e a perda da posse em favor do esbulhador. Além disso impõe-se que o postulante esclareça se o esbulho atingiu todo o imóvel ou apenas parte dele. Se o esbulho diz respeito a todo o imóvel, deve o autor descrevê-lo com precisão. Se o esbulho abarcou parte do imóvel, apenas deve ser descrita a parte do imóvel atingida pelo esbulho. A juntada de planta ou croqui, em ambas as hipóteses, é essencial. A ação de indenização pode ser cumulada com a de reintegração de posse, se houver prejuízos decorrentes do esbulho.

Questão digna de registro e que costuma ocorrer, nas ações de reintegração de posse, é a de que, comumente, o autor da referida ação não consegue obter os nomes e a qualificação de todos os invasores do seu imóvel, mormente quando se trata de área extensa e muitos são os esbulhadores.

Em tal hipótese, o autor deve ingressar com a ação de reintegração de posse, fazendo constar da petição inicial os nomes e qualificações dos invasores certos e conhecidos. No atinente aos invasores de nomes desconhecidos, o autor requererá ao juiz que determine que o oficial de justiça, ao dirigir-se ao imóvel visado pela apontada ação, proceda à coleta dos nomes das pessoas que não foram nomeadas na petição inicial. De posse de tais nomes, o autor requererá a emenda da petição inicial, para incluir as pessoas a eles referentes como réus no processo. Ao juiz cumpre, a seguir, determinar a anotação dos nomes das indigitadas pessoas no Cartório do Distribuidor.

Se os nomes de todos os réus forem desconhecidos do autor, que, não obstante todo o seu esforço, não logrou obtê-los, por malícia dos invasores, orientados neste sentido, o caminho a percorrer é o mesmo acima exposto.

Ao juiz não é dado negar ao autor o pedido no sentido de que o oficial de justiça colha o nome dos esbulhadores, posto que a ele, autor, não resta outra alternativa senão a de valer-se do auxílio do oficial para obter os nomes mencionados.

Negar o aludido pedido do autor e julgar extinto o processo, como têm feito alguns magistrados, é verdadeira denegação de justiça.

Se o autor requer a constatação prévia, por oficial de justiça, dos nomes dos ocupantes do imóvel esbulhado e paga as despesas necessárias para esta constatação, sob que fundamento seria denegado pelo juiz o requerimento do postulante, se, como já ressaltado, não tem ele outro meio de obter os nomes e a qualificação dos invasores?

Sobre a interessante questão ora focalizada, há o v. acórdão do E. 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, relatado pelo eminente juiz Carlos Bittar, inserto na “Revista dos Tribunais” 704/123, que sustentou que, quando não é possível obterem-se os nomes de invasores de imóvel, depois de esgotados todos os meios possíveis por parte do autor, deve o magistrado determinar a citação, por edital, dos esbulhadores de nomes desconhecidos.

A ementa do mencionado **acórdão** é a seguinte:

“Falta de indicação de alguns nomes de invasores do imóvel-Indeferimento da inicial-Inadmissibilidade-Possibilidade de citação por edital”.

Tem a mesma orientação o v. acórdão estampado na “Revista dos Tribunais” 600/116, do E.1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, proferido em ação de reintegração de posse, cuja ementa vai adiante transcrita: “Tendo em vista a impossibilidade de identificação dos réus, invasores de casas, é de se dar prosseguimento ao feito, com a menção de que são invasores, descrevendo-se as unidades ocupadas”.

Quanto às provas, nas ações de manutenção e de reintegração de posse, cumpre assinalar que a prova essencial nestas ações é a prova testemunhal, salvo se se tratar de ação possessória, fundada em contrato escrito, como o de comodato, na qual a posse do comodante prova-se pelo contrato e o esbulho do comodatário, pela notificação desatendida.

Os atos turbativos, na ação de manutenção de posse, e o esbulho, na de reintegração, assim como a posse do postulante, nas aludidas ações, somente podem ser provados por via testemunhal, afora as exceções, como a acima lembrada.

A posse é fato, convém repetir, e a prova do fato posse não pode ser efetuada documentalmente. Impõe-se, necessariamente, a coleta de prova testemunhal. A prova documental, se existente, servirá, apenas, de coadjuvante da prova testemunhal, mas nesta repousará a decisão da contenda.

A posse, como fato que é, pode mudar de mãos de um momento para o outro. Com prova documental não é possível, como é bem de ver, demonstrarem-se os atos praticados pelos demandantes sobre o bem litigioso, no decorrer do tempo. A prova testemunhal é a única que poderá esclarecer os fatos todos ocorridos, dia a dia, no imóvel questionado.

No atinente à prova pericial, nas ações possessórias, limitar-se-á esta à coleta de dados técnicos, no imóvel visado por tais ações. A prova pericial, por si só, no entanto, não servirá de esteio à decisão a ser proferida pelo magistrado. A prova da posse fundar-se-á nos depoimentos das testemunhas. A prova pericial servirá tão-somente de subsídio da prova testemunhal e limitar-se-á à localização da área litigiosa de acordo com os dados fornecidos pelos demandantes e da apuração dos elementos existentes no imóvel litigioso que sejam de interesse ao deslinde da questão. Jamais poderá o juiz apoiar a sua decisão da lide exclusivamente na prova pericial, nas ações possessórias, inclusive a ação de interdito proibitório.

A ação de interdito proibitório funda-se no art. 501 do Código Civil e no art. 932 do Código de Processo Civil.

Valer-se-á da ação de interdito proibitório aquele que tenha justo receio de ser perturbado em sua posse.

Se alguém ameaça o legítimo possuidor da coisa, móvel ou imóvel, de turbá-la ou de apossar-se dela, é evidente e curial que não deverá ele aguardar que a ameaça se concretize, para, somente então, lançar mão da medida judicial cabível. Apenas a ameaça, desde que efetivamente tenha

ocorrido, devendo ser comprovada no decorrer da ação, bastará para que o titular da posse se acautele contra a moléstia iminente a esta, ajuizando a ação de interdito proibitório.

Na ação aludida cabe a concessão de liminar, que deverá ser precedida de audiência de justificação, para a coleta de prova testemunhal, na qual o autor comprovará que o réu, efetivamente, estava ameaçando de turbar ou esbulhar a sua posse. Comprovada a ameaça, na referida audiência, determinará o juiz a expedição de mandado proibitório com a cominação de pena pecuniária para a hipótese de desobediência à proibição ordenada pelo magistrado.

Se, não obstante o mandado proibitório expedido contra o réu, este transgredir a ordem judicial, turbando ou esbulhando a coisa litigiosa, além de ter de pagar, oportunamente, a pena pecuniária fixada pelo juiz, a ação de interdito proibitório poderá transmutar-se em ação de manutenção de posse ou de reintegração de posse, se houver, respectivamente, turbação ou esbulho sobre a coisa possuída pelo autor. Tal transformação tem apoio no art. 920 do Código de Processo Civil: “A propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela, cujos requisitos estejam provados”.

No âmbito da posse e seus efeitos cumpre examinar-se, ainda, a assaz polêmica questão atinente à interpretação do art. 505 do Código Civil e do art. 923 do Código de Processo Civil.

O art. 923 referido estabelece que “na pendência do processo possessório é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar ação de reconhecimento do domínio”. Já o art. 505 do Código Civil dispõe: “Não obsta à manutenção, ou reintegração na posse, a alegação de domínio, ou de outro direito sobre a coisa. Não se deve, entretanto, julgar a posse em favor daquele a quem evidentemente não pertencer o domínio”.

O E. Superior Tribunal de Justiça, em v. acórdão, inserto no DJU de 7-10-1991, pag. 13.971, que decidiu o recurso especial 5462-MS, relatado pelo eminente Ministro Athos Carneiro, sustentou: “Não cabe, em sede possessória, discussão sobre o domínio, salvo se ambos os litigantes disputam a posse alegando propriedade ou quando duvidosas ambas as posses alegadas”. A súmula 487 do Colendo Supremo Tribunal Federal estabelece: “Será deferida a posse a quem evidentemente tiver o domínio, se com base neste for ela disputada”.

Tanto no v. acórdão supracitado, do E. Superior Tribunal de Justiça, quanto na súmula 487 do Colendo Supremo Tribunal Federal, está assentado que, nas ações possessórias, é vedada a discussão sobre o domínio, exceto se ambos os contendores pleiteiam a posse em seu favor, sustentando serem proprietários do bem questionado, ou quando duvidosas as posses de ambas as partes. A posse em tal circunstância, diz a súmula 487 do Colendo Supremo Tribunal Federal, “será deferida a quem evidentemente tiver o domínio, se com base neste for ela disputada”.

O que releva salientar, no respeitante ao v. acórdão do E. Superior Tribunal de Justiça e à súmula 487 do Colendo Supremo Tribunal Federal, é que em ambos há a afirmação de que a posse será reconhecida em favor daquele a quem evidentemente tiver o domínio, se com base neste for ela disputada por ambos os contendores.

Ora, se os contendores apóiam a sua posse em seu título dominial, a ação deixa de ser possessória. Estamos em face de uma ação petítoria ou reivindicatória.

Aquele que não mantinha posse e desejar recuperá-la sobre o bem a respeito do qual é titular do domínio, não é dada a propositura de ação de reintegração de posse. Cabe-lhe ajuizar ação reivindicatória, estada no art. 524 do Código Civil.

Na ação reivindicatória, em tal hipótese, terá o autor de requerer a produção de prova pericial para demonstrar que o seu título dominial se ajusta, desde a sua origem, ao imóvel que pretende recuperar, por meio de tal ação.

Diz-se, quanto ao ajuste ao solo do título dominial, desde a sua origem, porque é fato que ocorre amiúde o deslocamento arbitrário da descrição do imóvel, afastando-o de sua localização

primitiva no solo, para tentar assentá-lo sobre imóvel que nada tem a ver com aquele (imóvel) de propriedade de quem, de má-fé, adulterou a sua descrição.

Em suma, voltando-se ao tema ora em exame, se ambos os litigantes disputam a posse, com apoio no seu título dominial, somente, a ação assume o caráter de ação reivindicatória, pois inexistente ação possessória, na qual, pelo menos uma das partes não apóie o seu direito, exclusivamente, na posse que exerce sobre o bem em disputa. Tanto isto é verdade que será a prova pericial e não a prova testemunhal, nas ações em que ambos os contendores se valem do seu título dominial, exclusivamente, que servirá de suporte para o deslinde da pendência. O título de domínio, que efetivamente se ajustar sobre o imóvel em disputa, considerando-se cada um dos títulos, desde a sua origem, para apurar eventuais distorções, é que levará o seu titular à vitória no pleito judicial. Tal ação é reivindicatória, no nosso modesto entender, sem embargo o que consta do v. acórdão e da súmula, acima trazidos à conferência.

O eminente Sílvio Rodrigues em “Direito Civil - Direito das Coisas”, vol. V, 4ª edição, pag. 74, traz à colação o seguinte ensinamento de João Luiz Alves e Astolfo de Rezende, no pertinente à interpretação do art. 505 do Código Civil:

“Dentre os primeiros comentadores do art. 505, alguns há que são veementemente contra a alínea que admite a exceção de domínio. João Luiz Alves (“Codigo Civil”), com. ao art. 505, escrevendo em 1.917, após declarar não aplaudir a segunda parte do artigo, concluiu que “melhor teria sido que o Código não abrisse semelhante exceção, contrária aos princípios dominadores da proteção possessória”; e Astolfo de Rezende, “Manual Lacerda”, com. ao art. 505, não só nega validade ao texto, que não teria sido votado no Congresso (n. 79), como, com base em Savigny, Jhering e no Direito comparado, procura demonstrar a impertinência do preceito”.

Por fim, ainda no atinente à posse, é de suma importância o exame do disposto no art. 502 do Código Civil: “O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo.”

O referido preceito é assaz valioso, pois permite ao possuidor, por suas próprias forças, valendo-se inclusive da violência, nos limites do estritamento necessário, repelir aquele que vem praticando atos turbativos contra o bem de que mantém posse e desalojar o invasor que esbulhou o seu imóvel, se a questão versar sobre imóvel.

O art. 502 do Código Civil pode ser invocado em favor, inclusive, daquele que sofre esbulho decorrente de ato judicial.

Se o oficial de justiça, por exemplo, ao cumprir mandado, exorbita do que nele está contido e atinge o direito de terceiro, que não é parte na ação, pode este defender-se, por suas próprias forças, contra o esbulho praticado pelo oficial de justiça e retornar ao bem, de cuja posse foi desalojado ilegalmente, pois o esbulho, ainda que decorrente de ato judicial, é sempre ilegal e injusto.

DA PROPRIEDADE.

O direito de propriedade, “o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos outorgados ao indivíduo”, no dizer do ínclito Washington de Barros Monteiro, está consagrado nos artigos 524 a 862 do Código Civil.

O exame mais aprofundado do direito de propriedade demandaria um trabalho mais extenso do que o presente, razão por que serão objeto de explanação, neste ensejo, somente as questões mais importantes e de maior aplicação no mundo jurídico.

O art. 524 do Código Civil estabelece: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

Neste limitado trabalho, cuidaremos do estudo da propriedade imóvel e das ações

reivindicatória e de usucapião.

A propriedade imóvel é adquirida pelo registro do título dominial na matrícula respectiva, no cartório de registro de imóveis competente, assim como pela acessão, pelo usucapião e pelo direito hereditário.

Quando alguém adquire um imóvel, por escritura de compra e venda, lavrada por tabelião, tem, necessariamente, de registrar a indigitada escritura no cartório de registro de imóveis que tem competência para tal registro, o qual será efetuado na matrícula pertinente ao imóvel transacionado. Sem o registro mencionado não há transferência do domínio.

A aquisição da propriedade do imóvel por acessão está prevista nos arts. 536 a 549 do Código Civil e no Código de Águas.

Adquire-se a propriedade, também, pelo direito hereditário, como já acima realçado.

O art. 1.572 do Código Civil dispõe: “Aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança, transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.

Com o falecimento do proprietário de bens móveis ou imóveis, aos seus herdeiros são transmitidos, imediatamente, o domínio e a posse de tais bens, nos termos do estatuído no arts. 1.572 do Código Civil. Será necessário, no entanto, o processamento de ação de inventário para a apuração de tais bens, com a sua transferência definitiva à viúva meeira, se houver, e aos herdeiros legítimos e testamentários, em consonância com o que estabelecem os arts. 982 a 1.045 do Código de Processo Civil e, na parte substantiva, segundo os ditames dos arts. 1.572 a 1.805 do Código Civil.

O proprietário, que vem a perder a posse do bem de que é titular, pode recuperá-la, por via de ação reivindicatória, que encontra respaldo no supracitado art. 524 do Código Civil, a qual fluirá pelo procedimento comum (art. 272 do Código de Processo Civil).

Na ação reivindicatória de imóvel, o autor dela descreverá o imóvel de sua propriedade, de conformidade com o que consta do seu título de domínio, devidamente registrado no cartório de registro de imóveis competente e fará a denominada “*probatio diabolica*”, isto é, fornecerá a filiação do título de propriedade por vinte anos, no mínimo, juntando as certidões necessárias, para tanto, extraídas do cartório ou dos cartórios a que já esteve vinculado, quanto à competência registrária, o imóvel reivindicando. É de toda a conveniência, também, que o autor junte planta do imóvel reivindicando, para a sua perfeita localização no solo.

O réu, na ação reivindicatória, além de opor o seu título de domínio ao do autor, se o tiver, poderá argüir a prescrição aquisitiva em seu favor, se, porventura, a sua posse for por tempo igual ou superior a vinte anos, o que lhe garante a aquisição do domínio pelo usucapião extraordinário, previsto no art. 550 do Código Civil. Para tanto, ao ser citado para a ação reivindicatória, tem, em tal oportunidade, de ter exercido a posse por vinte anos consecutivos, sem oposição e com ânimo de dono. Se tiver justo título e boa-fé, o réu opor-se-á à ação reivindicatória, valendo-se do usucapião ordinário (art. 551 do Código Civil).

A orientação pretoriana, em tal sentido, é pacífica. Existe, também, a súmula 237 do Colendo Supremo Tribunal Federal, que é do seguinte teor: “O usucapião pode ser argüido em defesa”.

Na “Revista dos Tribunais” 548/189, consta v. acórdão do E. Tribunal de Justiça de Minas Gerais, do qual é oportuno transcrever o seguinte tópico:

“O usucapião - afirma Orosimbo Nonato, o Magistrado e Jurista insigne - pode ser oposto como defesa (é o caso) independentemente de sentença anterior que o declare e que, registrada, sirva de título ao “*dominus*”. O usucapião é, como a transcrição, modo de adquirir domínio. É modo originário de adquirir domínio, com a perda do antigo dono, cujo direito sucumbe em face da aquisição. O proprietário, como já ensinava Lafayete, perde o domínio porque o adquire o possuidor. A transcrição, no caso, exige-se para o exercício do “*jus disponendi*”, mas não é

constitutiva” (STF RE 8.952, ac. de 6.7.48, “in” RF 122/116-118).

DO USUCAPÍÃO.

O usucapião extraordinário, na parte substantiva, está previsto no art. 550 do Código Civil. Para intentar ação de usucapião extraordinário, impõe-se que o autor de tal ação mantenha posse por vinte (20) anos, no mínimo. Esta posse deve ser ininterrupta, incontestada e exercida com o ânimo de dono. A posse referida é a posse não titulada e independe de boa-fé, que se presume em favor do autor.

O usucapião ordinário está contemplado no art. 551 do Código Civil.

A ação de usucapião ordinário somente pode ser proposta por quem tenha justo título e boa-fé. O prazo exigido para a posse do autor é de 10 (dez) anos entre presentes e de 15 (quinze) anos entre ausentes e há a necessidade de que o postulante tenha o “*animus domini*” e que a posse seja contínua, ou seja, ininterrupta, e pacífica (incontestada).

Convém recordar que justo título é o título hábil para o registro do imóvel no cartório de registro de imóveis competente, mas que por qualquer irregularidade, nele existente, não pôde ser registrado, e que a pessoa presente é aquela que reside no mesmo município que o autor da ação de usucapião e ausente, aquela que habita outro município.

No pertinente à parte adjetiva ou processual, as ações de usucapião extraordinário e de usucapião ordinário são regidas pelos arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil.

Nas ações de usucapião, o autor, na petição inicial, dirá qual é o fundamento da sua posse, isto é, de que forma a adquiriu e há quanto tempo, descreverá com precisão o imóvel usucapiendo e anexará planta deste. Ademais, requererá a citação da pessoa em nome da qual está registrado o imóvel usucapiendo, no cartório de registro de imóveis competente, se realmente o imóvel estiver registrado. Se não estiver, o postulante providenciará a juntada de certidões de todos os cartórios, a que já esteve vinculado quanto à competência registrária o imóvel usucapiendo, e do cartório competente atualmente para o registro de imóveis situados na região do imóvel visado pela ação de usucapião, para demonstrar que este não está registrado em nome de qualquer pessoa em nenhum dos indigitados cartórios. Serão citados, na ação de usucapião, os confrontantes da área usucapienda. Haverá, também, a citação por edital dos réus em lugar incerto e de eventuais interessados. Por fim, serão intimados, por via postal, os representantes da Fazenda Pública da União e do Estado e do Município em que se situa o imóvel usucapiendo.

A realização da prova pericial, em ação de usucapião, pode ser dispensada em determinadas circunstâncias. Se se tratar, por exemplo, de imóvel urbano, de dimensão reduzida e desde que não tenha havido contestação dos confrontantes, ou qualquer dos interessados, o juiz poderá deixar de colher a mencionada prova. É esta a orientação jurisprudencial.

Cumpre assinalar que existe o usucapião de coisa móvel.

Quando o possuidor de bem móvel possui com o ânimo de dono, sem interrupção nem oposição e, além disso, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á o domínio após o decurso de 3 (três) anos. A posse de bem móvel por cinco anos, nas mesmas condições, leva ao usucapião, ainda que ausentes o justo título e boa-fé.

No referente a bem móvel, justo título é aquele que bastaria à transferência do domínio, não fosse alguma falha formal nele existente. Por exemplo, se alguém adquire um veículo e o paga, obtendo a assinatura do alienante no documento oficial do órgão competente, hábil para a transferência do veículo em seu nome, mas havendo um vício formal no aludido documento, que impeça a apontada transferência, terá o adquirente um justo título que o habilitará a requerer a ação de usucapião, decorridos três anos, a contar da data da aquisição, se, por outra forma, não puder sanar a falha do indigitado documento.

Além do usucapião extraordinário e do ordinário, existe o usucapião especial, no referente a imóveis rurais e urbanos.

A ação de usucapião especial de imóveis rurais pode ser proposta por aquele que possuir, com o ânimo de dono, sem interrupção nem oposição de terceiro, por 5 (cinco) anos, área rural de até 25 (vinte e cinco) hectares, ou seja, duzentos e cinquenta mil metros quadrados. No rol dos requisitos indispensáveis à mencionada ação estão, também, os de que a área tenha se tornado produtiva com o trabalho do possuidor, que nela deverá ter a sua morada. Esta ação de usucapião independe de justo título e boa-fé e poderá versar sobre terras particulares e devolutas. Não poderá, entretanto, tal ação objetivar áreas indispensáveis à segurança nacional, áreas habitadas por silvícolas e áreas de preservação por interesse ecológico.

O usucapião e a ação de usucapião especial de imóvel rural estão previstos na Lei 6.969 de 10 de dezembro de 1.981.

O usucapião especial de imóvel urbano apóia-se no art. 183 da Constituição Federal do Brasil, ainda não regulamentado por lei ordinária.

Essa espécie de usucapião especial não abrange os imóveis públicos. Diz ele respeito ao possuidor de área urbana de no máximo duzentos e cinquenta metros quadrados, por ele utilizada para a sua moradia ou de sua família. Não poderá o pretendente a essa espécie de usucapião ser proprietário de outro imóvel, urbano ou rural. Como nas outras modalidades de usucapião, a posse terá de ser com "*animus domini*", ininterrupta e incontestada.

Não será permitido àquele que já se valeu uma vez da predita espécie de usucapião, dele lançar mão, novamente, a respeito de outra área, pois isto é vedado, expressamente, pelo parágrafo 2º do art. 183 da Constituição Federal.