A USUCAPIÃO E A POSSE

JOSÉ FRANKLIN DE SOUSA
Pós-graduado pela PUC-SP em Direito Processual Civil
e Direito do Consumidor

O autor é advogado em São Paulo e Fortaleza. Graduado e pós-graduado pela PUC-SP. Especialista em Direito Processual Civil e Direito do Consumidor. Publicou as seguintes obras, todas pela Editora J. H. Mizuno: Elementos da Ação Cautelar, Responsabilidade Civil e Intervenção de Terceiros e Coisa Julgada.

Obras inéditas:
1.Direito Processual Civil individual e Coletivo. 2.Responsabilidade Civil das Pessoas Jurídicas de Direito Público. 3.Responsabilidade Civil e Reparação do dano. 4.Atividade Bancária e o CDC. 5.Responsabilidade Fiscal e Improbidade Administrativa. 6.Direito Ambiental no Brasil. 7.Direito à Educação no Brasil. 8.Direito à Saúde. Manual de Direito Eleitoral. 9.Concurso Público no Brasil. 10.Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental. 11.Apelação no CPC/2015. 12.Recursos no STF e no STJ. 13.Ações da Lei do Inquilinato. 14.Ação de Consignação em Pagamento. 15.Ação de Divisão e Demarcação. 16.Ação de Exigir Contas. 17.Ação Monitória. 18.Ação Rescisória. 19.Ações de Família. 20.Ações Possessórias. 21.Agravos e Embargos de Declaração. 22.Aplicação das Normas Processuais. 23.Atos Processuais. 24.Auxiliares da Justiça. 25.Cumprimento da Sentença. 26.Deveres das Partes e de seus Procuradores. 27.Dissolução Parcial de Sociedade. 28.Formação do Processo. 29.Gratuidade da Justiça. 30.Habilitação. 31.Homologação de Penhor Legal. 32.Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas. 33.Litisconsórcio e Intervenção de Terceiros. 34.Introdução ao Direito Processual Civil. 35.Inventário e Partilha. 36.Julgamento Conforme o Estado do Processo. 37.Jurisdição e Competência. 38.Ministério Público – Advocacia Pública e Defensoria Pública. 39.Normas Fundamentais e Aplicação. 40.Nulidades no Processo Civil. 41.Oposição. 42.Ordem dos Processos nos Tribunais. 43.Poderes e Deveres do Juiz. 44.Prazos no Código de Processo Civil. 45.Procedimento Comum. 46.Procedimentos de Jurisdição Voluntária. 47.Processo de Execução. 48. Prazos no Código de Processo Civil. 49.Reclamação. 50.Regulação de Avaria Grossa. 51.Restauração de Autos. 52.Sentença e Coisa Julgada. 53.Tutela Cautelar e Antecipatória. 54.Elementos da Ação.

Apretentação.

Il solo punto pacifico nella controversa teoria possessória si può dire che sai il prallelismo fra Il possesso e la proprietà. (Emilio Albertario). (O único ponto pacífico na controvertida teoria possessória pode dizer-se que seja o paralelismo entre a posse e a propriedade).

A posse na Grécia não foi jamais tutelada como tal, mas só enquanto sustentada por um título; e objeto de tutela, portanto, não apenas os direitos subjetivos, e não aquele estado de fato, cuja defesa no direito romano e no moderno atinge sua culminância quando o possuidor é protegido contra quem tem direito à posse e à tutela do título vai de encontro à tutela do estado de fato (Biscardi).

A expressão *possessio bonae fidei* é usada, nos textos, em dois sentidos. Em sentido amplo, é aquela em que o possuidor ignora que esteja lesando o proprietário da coisa. (José Carlos Moreira Alves).

A *possessio malae fidei* é aquela em que o possuidor sabe que está lesando o proprietário da coisa, sendo tutelada pelos interditos possessórios, mas não dando margem ao usucapião (José Carlos Moreira Alves).

A usucapião e os direitos possessórios envolvem várias facetas, incluindo aí o contrato de compromisso de compra e venda e a própria venda de coisa alheia.

Abrange ainda o direito de retenção por benfeitorias e acessões, resultando em indenização pelo proprietário do imóvel.

Neste trabalho aborda-se algumas teorias relativas à posse, com uma análise de sua evolução históricas.

Em especial as teorias de Savigny e Ihering são analisadas no corpo do trabalho, em confronto com a codificação anterior e aquela atualmente em vigor.

Não foi esquecida a jurisprudência, em alguns casos, com inteiro teor de acórdãos, bem como alguns comentários relativamente ao entendimento dos tribunais pátrios.

A USUCAPIÃO E A POSSE

ÍNDICE

CAPÍTULO I

DA USUCAPIÃO

1.Origem.....9
2.Conceito e discussão doutrinária.....12
3. Esboço histórico.....57
4.Espécies de usucapião.....63
4.1.Usucapião extraordinária..... 66
4.2.Usucapião ordinária.....72
4.3.Usucapião coletiva.....78
4.4.Usucapião especial urbana ou *pro morare*.....83
4.5.Usucapião no Código Civil.....89
4.6.Usucapião especial rural ou *pro labore*.....90
4.7.Usucapião urbana coletiva.....102
5.Requisitos necessários.....116
6.Causas impeditivas.....118
7.Pressupostos da usucapião.....119
8.Sentença judicial.....121
9.Disposições do novo Código Civil.....122
10.Usucapião sobre coisas móveis.....123
11.Direito intertemporal na usucapião.....124
12.Usucapião no Estatuto da Cidade.....126
13.Natureza Jurídica da Usucapião.....128
14.Aspectos processuais da ação de usucapião.....131
14.1.Via de exceção (matéria de defesa).....150
15.Terras devolutas.....162
16.Jurisprudência.....165
16.1.Usucapião de apartamento.....165
16.2.Usucapião de unidade autônoma irregular.....175
16.3.Outras ementas.....180
16.4.Usucapião *pro misero*.....185
17.Contagem do prazo até a sentença.....186
18.Procedimento da ação de usucapião.....193
19.Aspectos processuais da ação de usucapião.....200
20.Usucapião conjugal.....212
21.Herdeiro e usucapião extraordinária de imóvel objeto de herança.....214
22.Usucapião extrajudicial no CPC.....232

CAPÍTULO II

DA POSSE

1.Introdução.....280

2.Teorias da posse.....312
2.1.Teoria social de Silvio Perozzi.....313
2.2.Teoria de Raymond Saleilles.....315
2.3.A posse para Antonio Hernandez Gil.....318
2.4.Teoria de Savigny.....319
2.5.Teoria de Ihering.....320
3.Espécies e qualificações da posse.....322
3.1.Meio de obtenção da posse.....324
3.2.Posse violenta.....345
3.3.Posse clandestina.....345
3.4.Posse precária.....346
3.5.Posse justa e injusta.....347
3.6.*Animus domini* na posse *ad interdicta*.....353
3.7.Usucapião na posse injusta mansa e pacífica.....354
3.8.Posse direta e indireta.....355
3.9.Composse.....357
3.10.Posse de boa-fé e de má-fé.....359
3.11.Posse *ad interdicta* e posse *ad usucapionem*.....362
4.Função social da propriedade e a tutela da posse.....363
5.Repercussão social da posse.....372
5.1.Precedentes históricos.....372
5.2.A posse no direito romano e moderno.....372
6.A posse como fato e direito.....377
7.A posse agrária.....379
8. Enunciado 487 da Súmula do STF.....380
9.Fundamentos da tutela processual da posse.....383
10.Posse e domínio.....384
11.Caráter dúplice da ação possessória.....385
12.Conceito e natureza jurídica da posse.....387
13.Posse justa e posse injusta.....418
14.Posse de boa fé e posse de má fé.....419
15.Posse nova e posse velha.....420
16.*Possessio naturalis*.....421
17.*Possessio civilis*.....423
18.Aquisição e perda da posse.....423
19.Proteção possessória.....429
19.1.Embargos de terceiro.....429
20.Outras ações possessórias.....434
20.1.Legítima defesa.....435
20.2.Requisitos para a defesa direta.....435
20.3.Interditos possessórios.....436
20.4.Ação de manutenção de posse.....436
20.5.Ação de reintegração de posse.....437
21.A posse das servidões.....438

22.A percepção dos frutos.....441
23.A responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa.....441
24.As benfeitorias e o direito de retenção.....442
25.Jurisprudência.....456
26. Justo título.....459
27.Efeitos da posse.....469
28.Classificação dos modos de aquisição da posse.....481
28.1.Tendo em vista a manifestação de vontade do agente.....481
28.2.Tendo em vista a origem da posse.....481
29.Efeitos da distinção entre posse originária e derivada.....482
30.Quem pode adquirir posse.....483
31.Perda da posse.....483
31.1.Casos em que há perda do *corpus*.....484
31.2.Casos em que há perda do *animus*.....485
31.3.Perda ou furto de coisa móvel ou de título ao portador.....485
31.4.Perda da posse para o ausente.....485
32.Efeitos da posse em relação aos frutos.....486
33.Responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa possuída.....487
34.Efeitos em relação às benfeitorias.....488
35.Função social da posse.....489
36.Compromisso de compra e venda para defender a posse do imóvel.....499

CAPÍTULO III

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

1.Introdução.....502
2.Conceito de contrato.....503
3.Princípio da força obrigatória dos contratos.....504
4.Contrato Preliminar.....504
5.Registro da Promessa de Compra e Venda no RGI.....506
6.Cartório de Notas e Registro de Imóveis.....506
6.1. Histórico.....506
6.2.Atribuições dos Cartórios.....507
6.3.Legislação dos Serviços Notariais e de Registro.....509
6.3.1.Lei nº 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86.....509
6.3.2.Lei 8.935 /94.....510
8.Instrumentalização da promessa.....513
9.Aplicação dos arts. 467 a 471 do Código Civil.....520
10.Discussão jurisprudencial.....525
11.Boa fé.....527
11.1.Considerações preliminares.....527
11.2.Cláusulas gerais.....527
11.3.A boa-fé objetiva.....532
11.4.Boa fé subjetiva.....535

12.Contratos.....537
12.1.Introdução.....537
12.2.Negócios jurídicos.....537
12.3 Planos da existência, da validade e da eficácia.....538
12.4.Elementos.....539
13.Contrato de compra e venda.....545
13.1.Existência, validade e eficácia dos contratos.....545
13.1.1.Plano da existência.....546
13.1.2.Plano da validade.....547
13.1.3.Plano da eficácia.....549
13.2.Elementos essenciais do contrato de compra e venda.....550

CAPÍTULO IV

VENDA DE COISA ALHEIA

1.Introdução.....554
2.Nulidade.....556
3.Anulabilidade.....557
4.Ineficácia.....558
5.A boa fé na venda de coisa alheia.....563
6.A aparência de direito.....564
7.Indenização por benfeitorias.....574
8.Visão jurisprudencial.....575

CAPÍTULO V

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NO PERÍMETRO URBANO

1.Introdução.....591
2.Promessa de compra e venda.....592
2.1.Definição.....592
3.Aspectos contratuais da promessa de compra e venda.....596
4.Posse *versus* domínio.....596
5.Eficácia Real da Promessa de Compra e Venda.....597
6.Tutela jurídica sobre a promessa de compra e venda.....599
6.1.Breve histórico.....599
6.2.A Aplicação do Ordenamento Jurídico no Brasil.....599
7.Validação do contrato da promessa de compra e venda.....600
7.1.Do Registro em Cartório.....600
7.2.Adjudicação Compulsória.....600
8.Contrato de gaveta.....601
8.1.Introdução. Conceito.....601
8.2. Recurso da CEF. 602
8.3. Defesa do próprio direito.....602

CAPÍTULO VI

RESPONSABILIDADE CIVIL DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO NA INCORPORAÇÃO

1.Introdução.....603
2.Aplicabilidade do CDC.....624

CAPÍTULO VII

ACESSÃO

1.Introdução.....632
2.Acessão por formação de Ilhas.....634
3.Acessão por formação de aluvião.....635
4.Acessão por formação de avulsão.....637
5.Acessão por álveo abandonado.....639
6.Acessão artificial.....640
7.Construções em imóvel alheio.....643

Bibliografia.....652

Notas.....679

A USUCAPIÃO E A POSSE
CAPÍTULO I
DA USUCAPIÃO

1.Origem.

O vocábulo usucapião tem origem no latim *usucapio*, ou adquirir pelo uso, significando o direito que um cidadão adquire, relativo à posse de um bem móvel ou imóvel, em decorrência do uso deste bem por um determinado tempo.

A palavra usucapião provém do latim *usucapio*, do verbo *capio*, *capi*s, *cepi*, *captum*, *capere*, e *usus*, uso, que quer dizer tomar pelo uso, isto é, tomar alguma coisa em relação ao seu uso. Originalmente *usus* significava a posse (*possessio*), estabelecendo regra romana que o uso faz às vezes da posse (*usus est pro possessione*).

A palavra usucapião é constituída pela junção da *usus* a *capio*, aquisição da posse e, consequentemente, do domínio, pelo uso da coisa, do que resultou usucapido, visto como a prescrição aquisitiva não é senão a aquisição do domínio pela posse prolongada da mesma coisa.

A *capio*, cujo acusativo latino é *capionem*, daí capião em português, antecedida de *usu*, que é ablativo, portanto, adverbial, significando pelo uso, por meio do uso. É, também, chamada de prescrição aquisitiva, em contraposição com a prescrição extintiva. Em ambas o elemento tempo influencia na aquisição e na extinção de direitos.

A primeira regulada no direito das coisas, é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (dentre eles o usufruto) pela posse prolongada no tempo e certos requisitos exigidos pela lei; e a prescrição extintiva é a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito.

A Usucapião é um instituto antiquíssimo, anterior a lei da 12 Tábuas (450 a. C.), que já apontava a posse durante determinado tempo como requisito indispensável. O Direito Romano aprimorou a Usucapião (nas fases Pré-Clássicas, clássica e Pós-Clássica), fundando seus elementos caracterizadores que vigoram até os dias atuais.

No direito brasileiro, o precedente mais remoto do instituto se centra na legitimação de posse prevista pelo art. 5º da lei 601, de 18 de setembro de 1850. Por esta, os posseiros poderiam adquirir o domínio das glebas devolutas que ocupassem desde que comprovassem cultura efetiva, ou princípios de cultura, e moradas habitual. [1]

A usucapião surgiu no Direito romano, com fito de proteger a posse do adquirente imperfeito, que recebera a coisa sem as solenidades necessárias, de acordo com a legislação vigente àquela época. [2] Era a transmudação de uma situação fática em jurídica, desde que obedecidas as condições determinada pelo ius civile. [3].

O legislador inspira-se na ideia que o guiou em matéria de prescrição extintiva, ou seja, o interesse de atribuir juridicidade a situações de fato que amadureceram no tempo.

Por meio da usucapião, o legislador permite que determinada situação de fato, que, sem ser molestada, alongou-se por um intervalo de tempo determinado na lei, transforme-se em uma situação de direito.

A usucapião é modo originário de aquisição do domínio, por meio da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei.

Em virtude da usucapião, basta que a prova da legitimidade do domínio se faça pelo período suficiente para usucapir, ou seja, pelo período de quinze anos.

Desde a edição do art. 1.240-A do Código Civil, em 2011, o abandono do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros passou a ser hipótese de perda da propriedade da residência onde o casal vive.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
> § 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
> § 2º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Diz o referido artigo que ‘aquele que exercer por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural’.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja

> propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
> § 1o O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Em outras palavras, o cônjuge ou companheiro, homem ou mulher, que deixar seu lar por mais de 2 anos pode perder a casa, caso o outro cônjuge ou companheiro resolva mover ação de usucapião para obter a integralidade da propriedade do imóvel residencial.

Apesar de a redação do artigo referido ser bastante clara, o termo ‘abandono de lar’ gerou muitas dúvidas quanto à extensão de seu significado. Contudo o enunciado 595 da VII Jornada de Direito Civil, do Conselho de Justiça Federal, em 2015, trouxe uma luz para a interpretação do referido conceito.

VII Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal:

> **Enunciado 595**: O requisito ‘abandono do lar’ deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável.

Assim, não basta que o cônjuge ou companheiro, homem ou mulher, tenha deixado o lar por período superior a 2 anos para que haja a possibilidade de usucapião por parte do cônjuge ou companheiro que continuou na posse da residência familiar. Não basta o requisito do abandono do prédio, da casa, da edificação onde reside a família. É preciso que tenha havido também um abandono da própria família, um desamparo à família que permaneceu residindo no imóvel.

O enunciado, além de trazer mais segurança para o intérprete do direito que se depare com situação de abandono de lar seguido de ação de usucapião, também parece se preocupar com a questão da razoabilidade na interpretação do dispositivo supramencionado, isso porque não é razoável, por exemplo, que alguém seja penalizado por deixar o lar se não era mais feliz no ceio familiar e se, mesmo assim, continuou dando o amparo material e até afetivo à família.

Parece que o art. 1.240-A não teve a intenção de criar situação de injustiça, ao penalizar qualquer um, em qualquer circunstância que tenha abandonado o lar, o imóvel. Certamente mais grave que abandonar um imóvel é desamparar os que nele vivem. O dispositivo certamente pretende punir aquele que é desidioso no cuidado com a família, aquele que

irresponsavelmente deixa de prover as necessidades de seus dependentes.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
> § 1o O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Mas aquele que, mesmo tendo deixado o ambiente familiar, seja por culpa sua, seja por culpa de outrem, continua cumprindo com suas obrigações, ainda que esteja separado fisicamente do restante da família, não deve ser alcançado pelo disposto no artigo supracitado.

O entendimento exposto no enunciado 595 da VII Jornada de Direito Civil, do CJF, certamente traz mais segurança e justiça para os casos de usucapião familiar. [4]

2. Conceito e discussão doutrinária.

A usucapião é conceituada pelo ordenamento jurídico, como a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso prolongado do tempo, segundo o preenchimento dos requisitos previstos em lei. Modestino, no Digesto, Livro 41, Título III, fr. 3, assim conceitua a usucapião:

Usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti, ou seja, o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos na lei. [5]

A aquisição do domínio ou de um direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante o tempo estabelecido em lei. [6] Denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições. [7]

Para Sílvio Rodrigues, [8] a usucapião é o modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei.

A usucapião, para Maria Helena Diniz, é o modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais, tendo por fundamento a consolidação da propriedade, dando jurisdicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. [9]

A usucapião é uma forma originária de aquisição do domínio que se perfectibiliza pela satisfação de seus pressupostos, sendo a posse transcendência da concepção de aparência da propriedade para modo de aquisição desta.

A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos arts. 205 e 206 do Código Civil. É 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. [10]

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.
> Art. 206. Prescreve:
> § 1º Em um ano:
> I - a pretensão dos hospedeiros ou fornecedores de víveres destinados a consumo no próprio estabelecimento, para o pagamento da hospedagem ou dos alimentos;
> II - a pretensão do segurado contra o segurador, ou a deste contra aquele, contado o prazo:
> a) para o segurado, no caso de seguro de responsabilidade civil, da data em que é citado para responder à ação de indenização proposta pelo terceiro prejudicado, ou da data que a este indeniza, com a anuência do segurador;
> b) quanto aos demais seguros, da ciência do fato gerador da pretensão;
> III - a pretensão dos tabeliães, auxiliares da justiça, serventuários judiciais, árbitros e peritos, pela percepção de emolumentos, custas e honorários;
> IV - a pretensão contra os peritos, pela avaliação dos bens que entraram para a formação do capital de sociedade anônima, contado da publicação da ata da assembléia que aprovar o laudo;
> V - a pretensão dos credores não pagos contra os sócios ou acionistas e os liquidantes, contado o prazo da publicação da ata de encerramento da liquidação da sociedade.
> § 2º Em dois anos, a pretensão para haver prestações alimentares, a partir da data em que se vencerem.
> § 3º Em três anos:
> I - a pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos;
> II - a pretensão para receber prestações vencidas de rendas temporárias ou vitalícias;
> III - a pretensão para haver juros, dividendos ou quaisquer prestações acessórias, pagáveis, em períodos não maiores de um ano, com capitalização ou sem ela;
> IV - a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa;
> V - a pretensão de reparação civil;
> VI - a pretensão de restituição dos lucros ou dividendos recebidos de má-fé, correndo o prazo da data em que foi deliberada a distribuição;
> VII - a pretensão contra as pessoas em seguida indicadas por violação da lei ou do estatuto, contado o prazo:
> a) para os fundadores, da publicação dos atos constitutivos da sociedade anônima;
> b) para os administradores, ou fiscais, da apresentação, aos sócios, do balanço referente ao exercício em que a violação tenha sido

> praticada, ou da reunião ou assembléia geral que dela deva tomar conhecimento;
> c) para os liquidantes, da primeira assembléia semestral posterior à violação;
> VIII - a pretensão para haver o pagamento de título de crédito, a contar do vencimento, ressalvadas as disposições de lei especial;
> IX - a pretensão do beneficiário contra o segurador, e a do terceiro prejudicado, no caso de seguro de responsabilidade civil obrigatório.
> § 4º Em quatro anos, a pretensão relativa à tutela, a contar da data da aprovação das contas.
> § 5º Em cinco anos:
> I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular;
> II - a pretensão dos profissionais liberais em geral, procuradores judiciais, curadores e professores pelos seus honorários, contado o prazo da conclusão dos serviços, da cessação dos respectivos contratos ou mandato;
> III - a pretensão do vencedor para haver do vencido o que despendeu em juízo.

Argumenta Cunha Gonçalves [11] que a propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o sue domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tática renúncia ao seu direito.

De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada ao abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse; mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desde que não foram postos em juízo num determinado prazo. [12]

A definição do requisito posse qualificada perpassa pela causa possessionis descontaminada de obstáculos objetivos e não pelo exame da intenção do possuidor, de complexa aferição e tormentoso prognóstico.

No contrato particular de promessa de compra e venda não há desdobramento da posse e, portanto, afasta-se a configuração de obstáculo objetivo.

O novo Código Civil, em seu artigo 1.197, ainda que alterando a redação, manteve íntegro o entendimento que o desdobramento da posse funda-se em um título jurídico, onde a posse direta tem, por natureza, duração limitada.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Portanto havendo, de parte do possuidor pleno, demissão temporária da sua posse, há o desdobramento desta em direta (ou imediata) e indireta (ou mediata).

Ocorre que no contrato de promessa de compra e venda, o promitente vendedor, quando se demite da posse da *res*, não o faz de forma temporária. E isso porque, ao final da aludida avença, em regra, a posse da coisa não lhe é restituída e sim consolidada nas mãos do promitente comprador (com a outorga da escritura pública). Se a posse do promitente comprador é plena, tem este, por consectário, *animus domini*.

O promitente comprador que recebeu a posse por ocasião do negócio jurídico entabulado, passa a exercê-la com *animus domini*, inocorrendo o desdobramento de posse direta e indireta pretendida pelos contestantes, herdeiros do promitente vendedor.

Tendo a prova dos autos demonstrado a continuidade, sem qualquer oposição, de forma mansa e pacífica, da posse entre os diversos e respectivos sucessores, pelo lapso temporal vintenário, em cuja cadeia se enquadra o promitente comprador de parte da área usucapiente, é de ser acolhida a pretensão de domínio, irrelevante eventual questão remanescente quanto ao pagamento do preço da área prometida vender.

No Direito Clássico, a usucapião aplicava-se às coisas apropriadas que, não tendo sido expressamente renunciadas pelos respectivos proprietários, foram estes negligenciadas. [13] Além disso, a usucapião também se aplicava quando alguém adquiria uma coisa por um meio irregular.

A lei Plautia e as leis *Iuliae* proibiram o usucapião dos imóveis tirados por violência, daí surgindo a necessidade de justo título e boa fé. E tal *iustus* títulos culminou por ser consagrado, regra geral, como o ato jurídico translativo de domínio que não atingiu o seu objetivo, pois não conferiu ao adquirente a propriedade.

Era o que acontecia se a *traditio* se operasse sobre uma *res mancipi*, ou se o *accipiens* recebesse a coisa de alguém que não fosse o proprietário; a non domino.

Portanto, decorrido o prazo de um ano, se a coisa fosse móvel, ou de dois, se imóvel, adquiria-se a propriedade, desde que não se tratasse de res furtiva e agisse de boa fé.

Tradicionalmente, ou de forma ortodoxa, conceitua-se justo título, seguindo-se a doutrina francesa, como todo ato formalmente adequado a transferir o domínio, ou o direito real de que trata, mas deixa de produzir tal efeito em virtude de não ser o transmitiste senhor da coisa, ou do direito, ou lhe faltar o poder legal de alienar. [14]

Orlando Gomes [15] conceitua justo título como o ato jurídico abstrato, cujo fim é habilitar alguém a adquirir a propriedade, mas que, por algumas causas determinadas, como, por exemplo: a) a aquisição nom domino; b) a aquisição a domino, em que o transmitiste, ou não gozava do direito de dispor, ou transfere por ato nulo de pleno direito; c) a existência de erro no modo de aquisição, deixa de produzir o seu efeito, sendo, portanto, justo título o ato translativo que não produziu efeito, o título de aquisição ineficaz.

O justo título, como requisito para usucapião ordinária, tem sido definido em termos bem restritos, a tal ponto que a experiência forense raramente registra pedido de usucapião por este fundamento, podendo dizer-se que a interpretação restritiva praticamente impede a incidência da norma.

Apesar da predominância desse entendimento na doutrina e na jurisprudência, penso que se deva reexaminar o tema para definir-se como justo título aquele que legítima o fato da posse, pois o justo título não há o de ser o da propriedade, mas, tão só, o da posse. Justo é o motivo jurídico pelo qual o possuidor começou a deter a coisa e a havê-la como própria e como justo título o que se apresenta com veemente aparência de legitimidade. [16]

Para ser título, em se tratando de usucapião, deve-se considerar apenas o título da posse; para ser justo, basta que sirva para legitimar a existência do fato, de acordo com as regras jurídicas vigentes. Nesse conceito, portanto, o justo título da posse é aquele que serva para legitimar a consciência do possuidor de que tem direito à posse do bem em razão de um ato juridicamente admitido pelo ordenamento.

Assim, tem justo título para posse aquele que passa a ocupar um imóvel, com ânimo de dono, em razão de um contrato de promessa de compra e venda celebrado com aquele que detinha a titularidade do domínio ou com aquele que também era titular de uma promessa de compra e venda registrada, como ocorre no caso dos autos, pois ambos podiam alienar o domínio e estavam legitimados a transferir a posse do bem.

Ademais, aquele que celebra contrato de compromisso de compra e venda com o aparente titular do domínio sobre o imóvel tem justo título, para fins de usucapião.

É verdade que a veneranda sentença apelada tem em seu prol ensinamentos, os mais respeitáveis, mas é preciso interpretar a lei de acordo com os fins sociais a que ela se destina, em obediência aos princípios indicados na lei de introdução e aos enunciados na nova Constituição Federal, de tal modo que o dispositivo legal que prevê a usucapião ordinária, em tempo curto, também possa ser aplicado em favor do possuidor com ânimo de dono que tenha ingressado no imóvel em razão de um título outorgado por quem lhe poderia transferir legitimamente a posse.

Por isso é preciso distinguir entre a usucapião extraordinária, que favorece a todos, inclusive aos de má fé, e a ordinária, em benefício daqueles que de boa fé e legitimamente recebem a posse do imóvel. [17]

O Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, flexibilizando a posição ortodoxa, ainda que por maioria de votos, consagrou entendimento no sentido de que a promessa de compra e venda, quando ato translativo de domínio ineficaz mediato, é justo título para fins do artigo 551 do Código Civil de 1916, mas afastou deste contexto a cessão de direitos possessórios.

Na dicção da ementa oficial vencedora, tendo ‘direito à aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não são necessários o registro e o instrumento público, seja para o fim da Súmula n° 84, seja para que se requeira a adjudicação. Podendo dispor de tal eficácia, a promessa de compra e venda, gerando direito à adjudicação, gera direito à aquisição por usucapião ordinário. Inocorrência de ofensa ao artigo 551 do Código Civil. [18]

Observa-se, *icto oculi*, que o parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil de 2002 culminou por consagrar, para efeito de privilégio quanto ao prazo, concepção restritiva de justo título, de difícil aperfeiçoamento, talvez direcionando o dispositivo em comento para as hipóteses de venda de ascendente a descendente sem o consentimento do cônjuge do alienante ou dos outros descendentes, ato anulável na novel dicção do artigo 496 do Código Civil.

Lei 10406/2002 (CC).

> Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.
> Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.
> 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.

Mas como verdadeira contrapartida, o justo título para efeito do usucapião ordinário geral, *caput* do artigo 1.242 do Código Civil/02, há que se afeiçoar às concepções ortodoxa ou, mesmo, heterodoxa, com clara inclinação para a primeira em razão de linha de precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Na usucapião, a posse deixa de ser mera aparência da propriedade e passa a ser pressuposto para aquisição desta. Para tanto, a posse deve ser qualificada, cum *animus domini*, verdadeira sequela subjetivista em diploma legal que tem a teoria objetiva da posse consagrada de modo extremado.

E é por meio do exame da causa *possessionis* que se constata o aperfeiçoamento, ou não, do requisito subjetivo, isto é, haverá a exclusão do elemento subjetivo qualificado quando o possuidor for direto ou mero detentor. Inexistindo tais obstáculos objetivos, presume-se o *animus domini*. A promessa particular de compra e venda, uma vez que não acarreta desdobramento da posse, não se enquadra no conceito de obstáculo objetivo.

São três as concepções, por sua vez, de justo título: a) clássica, assim compreendida como o ato translativo ineficaz registrado e, após, desconstituído; b) ortodoxa, definida, tão somente, como o ato translativo ineficaz; c) heterodoxa, concebida como a posse plena transmitida por quem assim poderia proceder.

O novo Código Civil desdobrou o usucapião ordinário em dois suportes fáticos, culminando por consagrar, no parágrafo único do artigo 1.242, para efeito de privilégio quanto ao prazo, concepção restritiva de justo título, a clássica, talvez direcionando o dispositivo em comento para as hipóteses de venda de ascendente a descendente sem o consentimento do cônjuge do alienante ou dos outros descendentes, ato anulável na novel dicção do artigo 496 do Código Civil.

Lei 10406/2002 (CC).

> 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.
> Art. 496. É anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido.
> Parágrafo único. Em ambos os casos, dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória.

Mas como verdadeira contrapartida, o justo título para efeito do usucapião ordinário geral, 'caput' do artigo 1.242 do Código Civil/02, há que se afeiçoar às concepções ortodoxa ou, mesmo, heterodoxa, com clara inclinação para a primeira em razão de linha de precedentes do Superior Tribunal de Justiça. [19]

Durante muito tempo se acreditou que não haveria um prazo prescricional para o direito do promissário comprador em exigir a outorga compulsória da escritura pública a fim de lhe ser transferida a propriedade sobre o bem imóvel. Tanto o antigo quanto o atual código civil (CC/02) permite fazer confusão quanto ao prazo prescricional, mas certo é que, tal prazo existe, pois nenhuma situação jurídica pode perdurar eternamente.

Havendo a recusa do promitente vendedor em outorgar escritura definitiva, o remédio processual, sem dúvida, para o promissário comprador será a adjudicação compulsória do imóvel, nos termos do art. 1.418 do Código Civil.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Ocorre que o aludido dispositivo legal dispõe que apenas o promissário comprador, titular do direito real, pode exigir a outorga de escritura definitiva. Por sua vez, para a promessa de compra e venda adquirir o status de direito real é necessário dar a ele publicidade através do seu registro na matrícula do imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Com efeito, o artigo 1.417 do Código Civil prevê que o promissário comprador adquire o direito real sobre imóvel objeto do negócio jurídico com o registro do instrumento público ou particular no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Os artigos 1.125, VII c/c 1.227 e 1.245 do CC/02 ratificam o texto do supramencionado dispositivo legal, imprimindo o caráter de direito real ao direito do promissário comprador, desde que registrado o contrato de promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.225. São direitos reais:
> VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
> Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.
> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
> § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
> § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Além disso, o art. 25 da Lei nº 6766/79 dispõe que são irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, que os atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros. Isso significa que esta lei confirma que a promessa de compra e venda adquire *status* de direito real somente quando for registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

> **Lei 6766/1979.**
> Art. 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros.

O registro do instrumento público ou particular no Cartório de Registro de Imóveis é necessário para que seja dada publicidade, adquirindo eficácia erga omnes: A publicidade tornou-se uma condição necessária da transmissão da propriedade, e, em particular, da propriedade imóvel. [20]

Todavia, a jurisprudência pátria entende que não é necessário dar publicidade ao contrato para que o promissário comprador possa exigir do promitente vendedor a outorga de escritura.

O Enunciado nº 239 da Súmula do Colendo Superior Tribunal de Justiça prevê que a ausência de registro da promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis não cria óbice para a ação de adjudicação: ‘O

direito de adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de registro de imóveis'.

A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais e, por isso mesmo seu registro não é requisito para a eficácia da ação de adjudicação. A outorga de escritura mencionada no artigo 1.418 é dever obrigacional do vendedor, quando celebrou o compromisso de venda. A adjudicação compulsória é mecanismo que tem a parte para atingir o desiderato natural do contrato definitivo que celebrara. [21]

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Em que pese a larga controvérsia jurisprudencial a respeito da matéria, a falta de registro de compromisso de compra e venda de imóvel não é impedimento à adjudicação compulsória. [22]

Ademais, segundo a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça o direito de adjudicação não se condiciona à inscrição no registro de imóveis. Em consonância com o enunciado 239 da Súmula desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. [23]

> **Enunciado 239 STJ**: O direito a adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Pelo nosso direito, a promessa de venda nunca pode operar a transferência do domínio, dada a distinção rigorosa entre o contrato definitivo e o contrato preliminar. Cria a obrigação de prestar um fato, e o seu objeto é a outorga do contrato definitivo.

Em contraposição, o contrato definitivo de compra e venda gera uma obrigação de dar, e seu principal efeito é obrigação de transferir o domínio, mediante a tradição da coisa ou a inscrição do título. Infringida a promessa de compra e venda, há distinguir se o contrato chegou a constituir direito real ou não pelo registro no Registro de Imóveis. Isso porque, tendo o promissário comprador registrado ou não a promessa de compra e venda, sobre-existe a obrigação pessoal de outorga escritura pública decorrente da compra e venda a partir do pagamento integral da avença, se de outra forma não for prevista no contrato.

Nesse contexto, envolvendo a ação de adjudicação um direito pessoal (obrigacional) consistente na promessa de compra e venda firmada entre as partes sob a égide do antigo Código Civil Brasileiro, o prazo prescricional é de vinte anos, segundo art. 177 do CC/1916, o qual se conta da data da recusa de outorga da escritura. [24]

Por outro lado, se a contagem do prazo prescricional não se findar antes da entrada em vigor do Código Civil de 2002, este prevê como regra de transição o texto do seu art. 2.028.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Em seguida, afasto a prescrição arguida pelos recorrentes, por envolver a lide direito pessoal, consistente na promessa de compra e venda firmada entre as partes, de cunho obrigacional. Conforme ensina Arnaldo Rizzardo, em sua obra 'Contratos', Propondo-se alguém a concluir contrato ou outro negócio, está incluída a obrigação de fazer na relação bilateral. Sendo esta a natureza da promessa de compra e venda, tem a finalidade de prestação de um ato.

A sentença produzirá todos os efeitos da declaração de vontade emitida e não cumprida. Embora o art. 1125, VII do CC imprima o caráter de direito real ao direito do promitente comprador, uma vez registrado o instrumento, isto não afasta a natureza obrigacional da promessa, que se verifica quando da exigibilidade do cumprimento.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.225. São direitos reais:
> VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

Assim, prevalece nos autos o prazo prescricional dos direitos pessoais, vintenário, à época da celebração do acordo e não encerrado até o momento da propositura da ação, mesmo observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02. [25]

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Se a promessa de compra e venda de imóvel foi celebrada na vigência do Código Civil de 2002, a regra de prescrição da ação de natureza real ou pessoal (sem distinção), ou seja, que a lei não tenha fixado prazo menor, será 10 anos, consoante estabelece seu art. 205.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Dessa forma, e a considerar que, pelo novo Código Civil (art. 205), não mais se distinguem as ações reais e pessoais para fins de fixação do lapso prescricional, a jurisprudência deve ser adaptada, para se entender que a prescrição, na retrocessão, se dá no prazo de 10 (dez) anos. [26]

> Inocorrência de interrupção do prazo da prescrição aquisitiva - Ajuizamento de ação de reintegração de posse, julgada procedente, em face de terceiros - Autores que não figuraram como partes naquela demanda - Inércia do réu verificada - Preenchimento dos requisitos previstos no art. 183, *caput*, da Constituição Federal - Ação procedente - Disciplina da sucumbência invertida - Recurso provido.
>
> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

Trata-se de apelação de sentença de fls. 377/381, em que foi julgada improcedente 'ação de usucapião extraordinária' (fls. 2) ajuizada por Joaquim José de Almeida e Maria Inácia de Almeida. Foram carreados aos autores os ônus da sucumbência, respeitada a gratuidade. Inconformados, apelaram os vencidos, sustentando ocorrência de violação ao disposto no art. 93, IX, da Constituição Federal. Alegaram estarem presentes os requisitos previstos no art. 183, *caput*, da Constituição Federal. Oferecidas contrarrazões, foram os autos remetidos a este Tribunal.

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 93. IX todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

A Procuradoria de Justiça deixou de manifestar-se. É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada. Segundo se observa, a sentença mostra-se suficientemente fundamentada, totalmente clara e compreensível. Em verdade o que a Constituição' exige, no inciso IX do art. 93, é que o juiz ou o tribunal dê as razões de seu convencimento. A Constituição não exige que a decisão seja amplamente fundamentada, extensamente fundamentada, dado que a decisão com motivação sucinta é decisão motivada. [27]

Sem dúvida, a sentença recorrida apresenta satisfatória fundamentação para ser bem compreendida, tanto que os autores não tiveram maior dificuldade para criticá-la, apresentando as razões de seu inconformismo. Não há razão, pois, para reconhecer a sugerida nulidade.

Segue-se, aqui, a orientação fixada em precedente jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça: 'Na hipótese em que é atingido o fim perseguido pela exigência de motivação das decisões judiciais, de modo a restar garantida a possibilidade de impugnação da decisão, é injustificável o rigor formal, devendo-se, ante à ausência de prejuízo às partes, afastar a pretendida decretação de nulidade, por prestigiar tal entendimento os princípios da finalidade e do prejuízo que regem o sistema de nulidade processual'. [28]

Como é sabido, para que se verifique a aquisição da propriedade pela usucapião constitucional urbana, é necessário observar os requisitos previstos no art. 183, *caput*, da Constituição Federal, segundo o qual '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'.

Respeitado o entendimento do Juiz de Direito, merece reformará sentença apelada. Segundo se observa, na ação declaratória de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse (fls. 145) ajuizada pelo ora apelada tendo como objeto um lote de terreno (composto pelo imóvel em questão e outro), julgada procedente, figuraram como réus Marcos Antônio Nunes, Rosineide Aparecida de Almeida Nunes e Joel Norberto de Oliveira.

Entretanto, é certo que o que leva à interrupção do prazo da prescrição aquisitiva é a procedência da ação relacionada à retomada da coisa ajuizada pelo interessado contra o possuidor. Isso não se verificou na presente hipótese, não tendo os ora apelantes figurado como partes naquela demanda.

Ademais, ao contrário do entendimento do Juiz de Direito, restou demonstrada a inércia do ora apelado, pois, ao qualificar os compromissários compradores do imóvel em questão na ação de rescisão contratual mencionada, indicou endereços diversos daquele em que se localiza o imóvel em discussão.

Assim, constata-se que já era do conhecimento do réu que os compromissários compradores não mais exerciam a posse direta do bem em questão. Se isso não bastasse, o mandado de reintegração de posse somente foi expedido em 21 de outubro de 2005 (fls. 149), data em que já estava

preenchido o requisito temporal previsto no art. 183, *caput*, da Constituição Federal.

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 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.

Restou, portanto, configurada a ocorrência de posse ininterrupta e não molestada. Igualmente, não há prova alguma nos autos de que os autores sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Outrossim, o documento de fls. 66 dá conta de que o imóvel em discussão apresenta área inferir a 250m2, enquadrando-se no limite previsto no artigo referido.

Em suma, restaram demonstrados o exercício da posse pelo lapso temporal apto a configurar a prescrição aquisitiva, objeto hábil e *animus domini*. Nessas circunstâncias, é de julgar-se procedente a presente ação, para declarar a propriedade dos apelantes sobre o imóvel em discussão, invertida a disciplina da sucumbência. [29]

A usucapião, ou prescrição aquisitiva, é meio de aquisição da propriedade por meio da posse, portanto, torna-se imperativo um breve delinear sobre tal instituto. A seguir, em breves linhas, far-se-á sua conceituação, classificação, bem como análise de alguns aspectos relativos ao seu exercício.

O artigo 1.204 do Código Civil preceitua ser a posse o exercício de fato de um dos poderes inerentes à propriedade, quais sejam: o uso, gozo e disposição do bem. Adquire-se a posse, ainda pela leitura do mesmo artigo, a partir do momento que se torna possível o exercício em nome próprio de um desses poderes.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Uma vez tendo-se conceituado o que é posse, e como adquiri-la, pode-se agora aprofundar um pouco mais e debruçar-se sobre as características do instituto com relação à sua procedência.

A posse é dita originária quando se dá mediante ato unilateral do agente, desprovida de qualquer vínculo com antigos possuidores; nos primórdios as coisas eram adquiridas pelos primeiros que delas se apossassem, já que tudo era de ninguém (*res nullius*).

Hodiernamente, no entanto, é muito reduzida tal possibilidade de aquisição, constituindo-se em maior número relativamente às coisas móveis. Nos dizeres de Lafayette é originário o modo de adquirir quando o domínio surge com o ato, que diretamente resulta, sem relação de casualidade com o estado jurídico de coisa anterior. [30] São exemplos, então, a posse sobre coisas sem dono ou sobre coisas abandonadas.

Por sua vez, ocorre a posse derivada quando há vinculo com o possuidor anterior, em geral, tal vínculo advém de ato ou negócio jurídico bilateral. Há um inteiro relacionamento entre o domínio atual e o anterior, isto é, entre o sucessor e o antecessor. São exemplos a compra e venda, o contrato de mútuo, a comistão, especificação, etc. A usucapião descende da posse originária do bem da vida. Adquire-se, porém não se adquire de alguém.

O novo direito já começou a formar-se antes que o velho se extinguisse. Chega o momento em que esse não pode mais existir sem ser suplantado por aquele. Dá-se a impossibilidade de coexistência e não sucessão, não o nascer um do outro.

Nenhum ponto entre os dois marca continuidade. Nenhuma relação, a *fortitori*, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente. Extrai-se disso que o bem da vida visado à prescrição aquisitiva deve, então, se enquadrar nas definições romanas de res nullius ou res derelicta.

Somente uma vez presentes tais pressupostos há que se falar em intenção de usucapir. Nesse diapasão conceituar-se-ia res nullius como sendo o bem da vida sem dono, a coisa de ninguém, a coisa que se encontra no universo assim como surgiu. *Res derelicta* representaria, por sua vez, a figura do bem abandonado, a coisa que já teve dono, hoje não mais.

Embora de uso comum e frequente, o termo abandono possui conceito de extrema relevância, mormente quando no âmbito do Direito. De fato, não basta para se configurar o abandono que o sujeito deixe de exercer continuamente a posse, já que esta, assim como a propriedade, é, em tese, perpétua, não se extinguindo pelo simples desuso com relação às coisas.

Da mesma forma quem perde algo não abandona a coisa enquanto não abrir mão de sua procura. Coisa perdida não é coisa abandonada, são conceitos separados e distintos. Tais apontamentos são de suma relevância quando se propõe a interpretar as figuras da usucapião ordinária e extraordinária presentes em nosso código. A usucapião ordinária, no entanto, prescinde de maior atenção, já que resta clara na lei.

A divergência hermenêutica maior se estabelece quanto à figura da prescrição aquisitiva extraordinária. Parece que, para alguns, os limites dessa figura se tornam um tanto quanto nebulosos.

A usucapião consiste, pois, em modo originário de aquisição de propriedade ou de outros direitos reais que decorre da posse prolongada no tempo. A usucapião ordinária é aquela prevista no artigo 1.242, do Código Civil, segundo o qual, adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> 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.

O prazo será reduzido para cinco anos 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 (art. 1242. Parágrafo único).

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1242. 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.

A usucapião ordinária é uma das modalidades de aquisição da propriedade imóvel. Trata-se da obtenção do domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé. [31]

Comprovação da posse mansa e pacífica do imóvel, sem interrupção, por período superior a 20 (vinte anos). Aplicação do art. 550, do Código Civil. Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal. Sentença de procedência que se mantém. Desprovimento do recurso. Trata-se de agravo inominado a que se refere o disposto no art. 557, § 1º, do Código de Processo Civil, pedindo a reforma para submissão ao Órgão Julgador, de decisão do relator, proferida a fls., que negou provimento de plano ao recurso, por ser manifestamente improcedente.

O agravante sustenta, em síntese, que não é caso de aplicação do art. 557 da Lei Processual, e reitera os argumentos elencados na apelação, de que os recorridos não preencheram os requisitos legais para a declaração de usucapião em seu favor, especialmente quanto à comprovação da propriedade imobiliária.

É constitucional o poder relatorial, atribuído pelo art. 557, do Código de Processo Civil, com a nova redação dada pela Lei 9.756/98, como decidiu o Supremo Tribunal Federal, mesmo porque não se consegue extrair do texto constitucional o princípio da colegialidade das decisões em país onde a justiça de primeiro grau é quase exclusivamente monocrática: 'Tem legitimidade constitucional disposição regimental que confere ao relator competência para arquivar ou negar seguimento a pedido ou recurso, desde que as decisões possam ser submetidas ao controle do colegiado'. [32]

O *caput* do art. 557 refere-se à negativa de seguimento do recurso, desde que este se mostre manifestamente: a) inadmissível, não preenchendo os respectivos pressupostos; b) prejudicado, por fato superveniente à interposição (se já estava prejudicado quando da interposição, o recurso é inadmissível pela falta do objeto); c) improcedente (evidentemente não terá sucesso); e) em confronto com súmula ou jurisprudência dominante do respectivo Tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.

Debate-se a possibilidade de o imóvel situado no lote 02 (dois), da Quadra A, do loteamento Povoado, bairro Niterói, Volta Redonda, neste Estado ser adquirido por usucapião extraordinário.

Afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva alegada pelo recorrente, uma vez que a certidão de fls. 30, em cotejo com os alvarás judiciais de fls. 17/18 não deixa dúvida de que este é o legítimo proprietário do imóvel em litígio na presente demanda, como bem acentuou a sentença hostilizada. O argumento de falta de formação do litisconsórcio necessário, por entender que a real proprietária do imóvel, Júlia Cravo Jonnet, não compôs o polo passivo da demanda não deve prosperar.

Dispõe o Art. 942 do Código de Processo Civil que 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, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232.

Em que pese o fato de a certidão de fls. 30 indicar como proprietários Augusto Elisair Jonnet e Júlia Cravo Jonnet, além da própria apelante, os documentos de fls. 17/18 dão conta de que os primeiros já eram falecidos em

2002 e a recorrente foi nomeada inventariante judicial no processo n° 1987.066.000088-4, que tramitou na Comarca de Volta Redonda.

Assim não há que se falar em nulidade, uma vez que se depreende das provas dos autos que os apelados cumpriram todos os requisitos do art. 942 do Código de Processo Civil, mormente quanto à formação do litisconsórcio necessário.

A alegação de que os recorridos não preencheram os requisitos legais para a declaração de usucapião em seu favor, especialmente quanto à comprovação da propriedade imobiliária, também não merece ser acolhida.

A usucapião extraordinária é forma de aquisição originária da propriedade imóvel prevista no artigo 1.238 do Código Civil de 2002 e no artigo 550 do revogado Código Civil de 1916, com regra de transição art. 2.028.

Considerando que a relação jurídica de que tratam os autos já estava concluída antes do advento da nova lei civil, há que se adotar o ordenamento anterior, em atenção ao princípio *tempus regit actum*, cujo artigo 550 Código Civil de 1916 dispunha, *in verbis*: 'Art. 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis'.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, 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 Registro de Imóveis.
> 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.
> Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

À luz desse dispositivo legal, depreende-se que os requisitos para a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária são a posse mansa e pacífica pelo decurso do prazo de vinte anos ininterruptos, com *animus domini*, desde que haja um objeto hábil a ser usucapido.

Tais pressupostos demonstram não haver necessidade de comprovação de justo título e boa-fé, que se presume, para a aquisição da propriedade, o que afasta a análise dos critérios objetivos relacionados à

violência, clandestinidade ou precariedade, além dos subjetivos ligados ao conhecimento de eventual vício a macular a posse.

Nesse sentido, precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça: Usucapião extraordinário. Desnecessidade de qualquer análise quanto ao justo título e a boa-fé. Esterilidade da discussão possessória deflagrada pelo antigo proprietário. Contexto probatório que caracteriza a ocorrência de posse ostensiva, contínua, mansa e pacífica aos olhos de terceiros, além do animus domini do possuidor. Posse ad usucapionem que se prolongou pelo prazo estabelecido em lei, consolidando definitivamente o direito dominial em favor do apelado. Sentença de procedência que se mantém.

Não conhecimento do agravo retido, contra a decisão que rejeitou a contradita de testemunha, posto que não foi reiterado expressamente em sede recursal. 2 - Alegação de usucapião como defesa indireta de mérito. Posse mansa e pacífica iniciada em 1986, conforme prova documental e oral produzidas. Art. 550 do Código Civil de 1916.

Posse contínua, inconteste e com *animus domini*. Em se tratando de usucapião extraordinário, indiferente a existência ou não de justo título e boa-fé.

Prévia ação possessória julgada improcedente que, observadas as particularidades do caso concreto, não tem o condão de tornar contestada a posse ou interromper a prescrição aquisitiva. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

Sucessor singular que tem a faculdade de acrescer a posse anterior a sua, para fins de contagem do prazo prescricional. Art. 496 e 552 do Código Civil de 1916. Declaração de falsidade de escritura referente ao possuidor primitivo que não tem o condão de descaracterizar a posse mansa e pacífica ou macular a cadeia possessória. Em se tratando de situação de fato, a falsidade da escritura atinge apenas a afirmação aposto no ato, mas não desconfigura a própria posse declarada. Posse *ad usucapionem* exercida a mais de vinte anos, somadas as posses anteriores. Usucapião extraordinário caracterizado. Improcedência da pretensão reivindicatória.

Na mesma esteira, entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça: Não padece de nulidade o acórdão que enfrenta as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, apenas com conclusão desfavorável à parte. Reconhecimento da prescrição aquisitiva extraordinária, pela ocupação do imóvel por período superior a vinte anos, trazendo presunção legal de boa-fé e dispensando o justo título, a prevalecer sobre a pretensão reivindicatória

do autor. III. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. - Súmula n. 7-STJ. IV. Recurso especial não conhecido. [33]

No caso concreto, verifica-se que os requeridos lograram êxito em comprovar a existência da posse mansa e pacífica, com animus domini, por mais de 30 (trinta) anos ininterruptos, mormente, com a promessa de compra e venda e escritura de cessão de direitos aquisitivos a fls. 14/16, os Alvarás Judiciais a fls. 17/18, as certidões vintenárias a fls. 90 e 143 e os depoimentos das testemunhas a fls. 154/155.

Assim, com a manifestação das fazendas Nacional, Municipal e Estadual a fls. 100, 107 e 150, respectivamente, afastando a possibilidade de o imóvel usucapiendo se encontrar em área pública, ficou demonstrada a presença de todos os requisitos para obtenção da posse ad *usucapionem*, devendo ser rechaçada a alegação do apelante.

A argumentação de que faz jus à isenção do pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios também não merece prosperar, uma vez que o apelante apresentou contestação a fls. 67/69, opondo resistência ao pedido autoral acolhido pela sentença, configurando a sucumbência.

Consolidou-se na jurisprudência pátria o entendimento no sentido de que o sistema do Código de Processo Civil acolheu o caráter objetivo para aferir a responsabilidade sucumbencial, devendo o gravame ser imposto a quem foi vencido na lide, e os valores arbitrados com supedâneo nos parágrafos 3° e 4° do art. 20 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça: O sistema processual civil vigente, em sede de honorários advocatícios, funda-se em critério objetivo, resultante da sucumbência. Rejeitada a resistência à pretensão do autor, e acolhido o pedido, resta caracterizada a sucumbência, ensejando a condenação da vencida na verba honorária, que se recomenda seja razoável.

Na doutrina de Chiovenda, lembrada por Celso Barbi, o fundamento dessa condenação é o fato objetivo da derrota e a justificação desse instituto está em que a atuação da lei não deve representar uma diminuição patrimonial para a parte a cujo favor se efetiva; por ser interesse do Estado que o emprego do processo não se resolve em prejuízo de quem tem razão, e por ser, de outro turno, interesse do comércio jurídico que os direitos tenham um valor tanto quanto possível nítido e constante. [34]

Ação de reintegração de posse. Ação de usucapião. Processos apensos. Requisitos legais. Usucapião ordinária. Reforma da sentença. Exclusão do bem na reintegração possessória, e também por inserir-se o mesmo no pedido quanto à prescrição aquisitiva. Nos termos do que preceitua o art. 1.210 do Código Civil e art. 924 e 927 do Código de Processo Civil, o possuidor, tem o direito de ser restituído na posse do imóvel em caso de esbulho.

Para valer-se da ação de reintegração de posse, o autor deve preencher determinados requisitos e provar, antes de tudo, a posse ao tempo do esbulho. No caso concreto, embora apenas na fase recursal, a instituição ré termina por acatar a pretensão do autor, limitando-se a recorrer da sentença no que pertine à inclusão de uma sala que não integrou o pedido do autor na possessória, e que foi objeto da usucapião.

Por força do princípio tantum devolutum quantum appellatum, apenas essa questão há de lastrear a decisão. Provadas ao longo da instrução, a propriedade e a posse das salas cedidas em comodato verbal, depois rescindido, via notificação extrajudicial, e considerando-se que a prova documental foi robustecida pela prova oral, tal fato só poderia levar, como levou, à procedência do pedido.

A instrução se desenvolveu com longas interrupções nos dois processos apensados (reintegração de posse e usucapião), culminando com a decisão neste último, onde também está o recurso. Dado provimento parcial ao recurso, no que diz respeito à reintegração de posse, para reformar a sentença apenas e tão somente para excluir a sala de nº 40 (quarenta), que não integrou o pedido. Sentença mantida quanto ao mais. No que pertine à usucapião, razão assiste à autora. Ação proposta em julho de 1999, envolvendo posse desde 1961, com justo título celebrado em 1958 (fls. 27/29).

Todo o *iter* foi percorrido e, realizada a prova, como reconhecido pelo Juízo, haveria de ser julgado procedente o pleito e declarada a prescrição aquisitiva. Ademais, dita pretensão não foi deduzida como exceção, mas em processo autônomo, só reunido em virtude de erro escusável, certamente dada a complexidade então vislumbrada.

Restando demonstrada a existência de bem passível de ser usucapido, posse mansa e pacífica, com animus domini, o decurso do prazo previsto em lei de modo ininterrupto e a existência de justo título e boa-fé, na hipótese da usucapião ordinária, incorreta se mostra a sentença que não declarou a aquisição da propriedade pela instituição autora.

A postulação ampla no pedido certamente se deveu aos termos da citada escritura de promessa de doação envolvendo fração ideal de prédio ainda a ser edificado. Sentença de improcedência atribuível, certamente, à formulação de pedido não só quanto à sala doada, mas a todo o 3º pavimento do prédio em edificação, usufruído pela instituição ré, mas como comodatária. conforme o documento de doação. Reforma da sentença para declarar o domínio do imóvel descrito (fl. 409), em favor da Mitra Arquiepiscopal do Rio de Janeiro, servindo o acórdão como título para a matrícula a ser inscrita, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis, sendo isenta a parte autora do pagamento do imposto de transmissão (ITBI), por se tratar de modo de aquisição originária da propriedade. Mantida quanto a todo o mais a douta sentença hostilizada. Recursos parcialmente providos. [35]

O fato de, por alguma razão, não ter sido registrado o compromisso não impede que seja ele havido como justo título, desde que exista causa que torne evidente que o compromissário está possuindo a coisa como dono, o que deve acontecer praticamente na totalidade dos casos, pois essa causa é geralmente ínsita e natural ao compromisso. [36]

O Autor da ação celebrou com a Ré um contrato de promessa de compra e venda de imóvel urbano. O preço fora acertado para quitação em sessenta parcelas sucessivas e mensais. Mediante o pagamento da parcela inaugural, o Autor, como convencionado no pacto, de logo se imitiu na posse do bem.

Quitada a última das parcelas, mediante depósito em conta corrente, o Promovente não logrou êxito em encontrar a promitente-vendedora para assinar a escritura pública definitiva. Diante disto, manteve-se na posse do imóvel, de forma contínua e mansa, pelo período superior a dez(10) anos.

O Autor deste modelo de ação de usucapião trouxe aos autos prova documental que delimitavam o animus domini. Ainda em obediência à Legislação Adjetiva Civil (art. 942), o Autor acostou aos autos planta do imóvel em espécie, elaborado por profissional habilitado junto ao CREA, onde se demonstrou a individualização completa do bem, maiormente suas confrontações, área e outras características.

Diante do lapso de tempo transcorrido desde a posse à impetração da ação, destacou-se que era o caso de manejar-se a devida AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA. (CC, art. 1.242). Em tópicos próprios e individualizados, foram descritos a obediência a todos os requisitos necessários a aquisição do bem pela prescrição, destacando-se que:

Lei 10406/2002 (CC).

> 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.

i) o bem era suscetível de prescrição aquisitiva, não sendo, pois, bem público, não havendo, ademais, qualquer cláusula de inalienabilidade e nem figurava incapaz como proprietário do bem(CC, art. 198, inc. I);

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 198. Também não corre a prescrição:
> I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;

ii) quanto à posse, evidenciou-se que o autor a exerceu como se proprietário fosse, exercendo, por todo o período, poderes inerentes à propriedade, destacando-se que era mansa e pacífica;

iii) mostrou-se, mais, que a não houvera interrupção no exercício da posse;

iv) de forma mais demorada, evidenciou-se considerações doutrinárias e jurisprudencial acerca do justo título, em se tratando de contrato de promessa e compra e venda;

v) evidenciou-se considerações sobre a boa-fé. Notas doutrinárias e jurisprudencial sobre o tema foram insertas na peça processual.

A definição do requisito posse qualificada perpassa pela causa possessionis descontaminada de obstáculos objetivos e não pelo exame da intenção do possuidor, de complexa aferição e tormentoso prognóstico. No contrato particular de promessa de compra e venda não há desdobramento da posse e, portanto, afasta-se a configuração de obstáculo objetivo.

O novo Código Civil, em seu artigo 1.197, ainda que alterando a redação, manteve íntegro o entendimento que o desdobramento da posse funda-se em um título jurídico, onde a posse direta tem, por natureza, duração limitada.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Portanto havendo, de parte do possuidor pleno, demissão temporária da sua posse, há o desdobramento desta em direta (ou imediata) e indireta (ou mediata). ‘Ocorre que no contrato de promessa de compra e venda, o promitente vendedor, quando se demite da posse da res, não o faz de forma temporária. E isso porque, ao final da aludida avença, em regra, a posse da coisa não lhe é restituída e sim consolidada nas mãos do promitente comprador (com a outorga da escritura pública). Se a posse do promitente comprador é plena, tem este, por consectário, *animus domini*’.

O promitente comprador que recebeu a posse por ocasião do negócio jurídico entabulado, passa a exercê-la com animus domini, inocorrendo o desdobramento de posse direta e indireta pretendida pelos contestantes, herdeiros do promitente vendedor.

> Tendo a prova dos autos demonstrado a continuidade, sem qualquer oposição, de forma mansa e pacífica, da posse entre os diversos e respectivos sucessores, pelo lapso temporal vintenário, em cuja cadeia se enquadra o promitente comprador de parte da área usucapiente, é de ser acolhida a pretensão de domínio, irrelevante eventual questão remanescente quanto ao pagamento do preço da área prometida vender. Apelação desprovida’. [37]

No Direito Clássico, a usucapião aplicava-se às coisas apropriadas que, não tendo sido expressamente renunciadas pelos respectivos proprietários, foram estes negligenciadas. [38] Além disso, a usucapião também se aplicava quando alguém adquiria uma coisa por um meio irregular.

A lei ‘Plautia’ e as leis *Iuliae* proibiram o usucapião dos imóveis tirados por violência, daí surgindo a necessidade de justo título e boa fé. E tal *iustus titulos* culminou por ser consagrado, regra geral, como o ato jurídico translativo de domínio que não atingiu o seu objetivo, pois não conferiu ao adquirente a propriedade.

Era o que acontecia se a *traditio* se operasse sobre uma *res mancipi*, ou se o *accipiens* recebesse a coisa de alguém que não fosse o proprietário; a *non domino*. Portanto, decorrido o prazo de um ano, se a coisa fosse móvel, ou de dois, se imóvel, adquiria-se a propriedade, desde que não se tratasse de res furtiva e agisse de boa fé.

Tradicionalmente, ou de forma ortodoxa, conceitua-se justo título, seguindo-se a doutrina francesa, como todo ato formalmente adequado a transferir o domínio, ou o direito real de que trata, mas deixa de produzir tal efeito em virtude de não ser o transmitiste senhor da coisa, ou do direito, ou lhe faltar o poder legal de alienar. [39]

Orlando Gomes conceitua justo título como o ato jurídico abstrato, cujo fim é habilitar alguém a adquirir a propriedade, mas que, por algumas causas determinadas, como, por exemplo: a) a aquisição *nom domino*; b) a aquisição a domino, em que o transmitiste, ou não gozava do direito de dispor, ou transfere por ato nulo de pleno direito; c) a existência de erro no modo de aquisição, deixa de produzir o seu efeito, sendo, portanto, justo título o ato translativo que não produziu efeito, o título de aquisição ineficaz. [40]

O justo título, como requisito para usucapião ordinária, tem sido definido em termos bem restritos, a tal ponto que a experiência forense raramente registra pedido de usucapião por este fundamento, podendo dizer-se que a interpretação restritiva praticamente impede a incidência da norma.

Apesar da predominância desse entendimento na doutrina e na jurisprudência, penso que se deva reexaminar o tema para definir-se como justo título aquele que legítima o fato da posse, pois o justo título não há o de ser o da propriedade, mas, tão só, o da posse. Justo é o motivo jurídico pelo qual o possuidor começou a deter a coisa e a havê-la como própria e como justo título o que se apresenta com veemente aparência de legitimidade. [41]

Para ser título, em se tratando de usucapião, deve-se considerar apenas o título da posse; para ser justo, basta que sirva para legitimar a existência do fato, de acordo com as regras jurídicas vigentes. Nesse conceito, portanto, o justo título da posse é aquele que serva para legitimar a consciência do possuidor de que tem direito à posse do bem em razão de um ato juridicamente admitido pelo ordenamento.

Tem justo título para posse aquele que passa a ocupar um imóvel, com ânimo de dono, em razão de um contrato de promessa de compra e venda celebrado com aquele que detinha a titularidade do domínio ou com aquele que também era titular de uma promessa de compra e venda registrada, como ocorre no caso dos autos, pois ambos podiam alienar o domínio e estavam legitimados a transferir a posse do bem.

> É verdade que a veneranda sentença apelada tem em seu prol ensinamentos, os mais respeitáveis, mas é preciso interpretar a lei de acordo com os fins sociais a que ela se destina, em obediência aos princípios indicados na lei de introdução e aos enunciados na nova Constituição Federal, de tal modo que o dispositivo legal que prevê a usucapião ordinária, em tempo curto, também possa ser aplicado em favor do possuidor com ânimo de dono que tenha ingressado no imóvel em razão de um título outorgado por quem lhe poderia transferir legitimamente a posse. ‘Por isso é preciso distinguir entre a usucapião extraordinária, que favorece a todos, inclusive aos de má fé, e a ordinária, em benefício daqueles que de boa fé e legitimamente recebem a posse do imóvel. [42]

O Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, flexibilizando a posição ortodoxa, ainda que por maioria de votos, consagrou entendimento no sentido de que a promessa de compra e venda, quando ato translativo de domínio ineficaz mediato, é justo título para fins do artigo 551 do Código Civil de 1916, mas afastou deste contexto a cessão de direitos possessórios.

Na dicção da ementa oficial vencedora, tendo 'direito à aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não são necessários o registro e o instrumento público, seja para o fim da Súmula n° 84, seja para que se requeira a adjudicação.

Podendo dispor de tal eficácia, a promessa de compra e venda, gerando direito à adjudicação, gera direito à aquisição por usucapião ordinário. Inocorrência de ofensa ao artigo 551 do Código Civil. [43]

Observa-se, *icto oculi*, que o parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil de 2002 culminou por consagrar, para efeito de privilégio quanto ao prazo, concepção restritiva de justo título, de difícil aperfeiçoamento, talvez direcionando o dispositivo em comento para as hipóteses de venda de ascendente a descendente sem o consentimento do cônjuge do alienante ou dos outros descendentes, ato anulável na novel dicção do artigo 496 do Código Civil.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> 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.

Mas como verdadeira contrapartida, o justo título para efeito do usucapião ordinário geral, 'caput' do artigo 1.242 do Código Civil/02, há que se afeiçoar às concepções ortodoxa ou, mesmo, heterodoxa, com clara inclinação para a primeira em razão de linha de precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Na usucapião, a posse deixa de ser mera aparência da propriedade e passa a ser pressuposto para aquisição desta. Para tanto, a posse deve ser qualificada, *cum animus domini*, verdadeira sequela subjetivista em diploma legal que tem a teoria objetiva da posse consagrada de modo extremado.

E é através do exame da causa *possessionis* que se constata o aperfeiçoamento, ou não, do requisito subjetivo, isto é, haverá a exclusão do elemento subjetivo qualificado quando o possuidor for direto ou mero detentor. Inexistindo tais obstáculos objetivos, presume-se o *animus domini*.

A promessa particular de compra e venda, uma vez que não acarreta desdobramento da posse, não se enquadra no conceito de obstáculo objetivo.

São três as concepções, por sua vez, de justo título: a) clássica, assim compreendida como o ato translativo ineficaz registrado e, após, desconstituído; b) ortodoxa, definida, tão somente, como o ato translativo ineficaz; c) heterodoxa, concebida como a posse plena transmitida por quem assim poderia proceder.

O novo Código Civil desdobrou o usucapião ordinário em dois suportes fáticos, culminando por consagrar, no parágrafo único do artigo 1.242, para efeito de privilégio quanto ao prazo, concepção restritiva de justo título, a clássica, talvez direcionando o dispositivo em comento para as hipóteses de venda de ascendente a descendente sem o consentimento do cônjuge do alienante ou dos outros descendentes, ato anulável na novel dicção do artigo 496 do Código Civil.

Mas como verdadeira contrapartida, o justo título para efeito do usucapião ordinário geral, *caput* do artigo 1.242 do Código Civil/02, há que se afeiçoar às concepções ortodoxa ou, mesmo, heterodoxa, com clara inclinação para a primeira em razão de linha de precedentes do Superior Tribunal de Justiça. [44]

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> 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.

Durante muito tempo se acreditou que não haveria um prazo prescricional para o direito do promissário comprador em exigir a outorga compulsória da escritura pública a fim de lhe ser transferida a propriedade sobre o bem imóvel.

Tanto o antigo quanto o atual código civil (CC/02) permite fazer confusão quanto ao prazo prescricional, mas certo é que, tal prazo existe, pois nenhuma situação jurídica pode perdurar eternamente. Havendo a recusa do promitente vendedor em outorgar escritura definitiva, o remédio processual, sem dúvida, para o promissário comprador será a adjudicação compulsória do imóvel, nos termos do art. 1.418 do Código Civil.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Ocorre que o aludido dispositivo legal dispõe que apenas o promissário comprador, titular do direito real, pode exigir a outorga de escritura definitiva. Por sua vez, para a promessa de compra e venda adquirir o status de direito real é necessário dar a ele publicidade através do seu registro na matrícula do imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Com efeito, o artigo 1.417 do Código Civil prevê que o promissário comprador adquire o direito real sobre imóvel objeto do negócio jurídico com o registro do instrumento público ou particular no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Os artigos 1.125, VII c/c 1.227 e 1.245 do CC/02 ratificam o texto do supramencionado dispositivo legal, imprimindo o caráter de direito real ao direito do promissário comprador, desde que registrado o contrato de promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.
> Art. 1.225. São direitos reais:
> VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
> Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.
> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
> § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
> § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Além disso, o art. 25 da Lei nº 6766/79 dispõe que são irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, que os atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros. Isso significa que esta lei confirma que a promessa de compra e venda adquire status de direito real somente quando for registrada no Cartório de Registro de Imóveis. O registro do instrumento público ou particular no Cartório de Registro de Imóveis é necessário para que seja dada publicidade, adquirindo eficácia erga omnes: A publicidade tornou-se uma condição necessária da transmissão da propriedade, e, em particular, da propriedade imóvel. [45]

> **Lei 6766/1979.**
> Art. 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros.

A jurisprudência de nossos tribunais é remansosa no sentido de que o direito de adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de registro de imóveis e que não é necessário dar publicidade ao contrato para que o promissário comprador possa exigir do promitente vendedor a outorga de escritura.

O Enunciado nº 239 da Súmula do Colendo Superior Tribunal de Justiça prevê que a ausência de registro da promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis não cria óbice para a ação de adjudicação: 'A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais e, por isso mesmo seu registro não é requisito para a eficácia da ação de adjudicação'.

A outorga de escritura mencionada neste artigo (1.418) é dever obrigacional do vendedor, quando celebrou o compromisso de venda. A adjudicação compulsória é mecanismo que tem a parte para atingir o desiderato natural do contrato definitivo que celebrara.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Em que pese a larga controvérsia jurisprudencial a respeito da matéria, a falta de registro de compromisso de compra e venda de imóvel não é impedimento à adjudicação compulsória. (RT 568/106). 'Ademais, segundo a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça o direito de adjudicação não se condiciona à inscrição no registro de imóveis. Em consonância com o enunciado 239 da Súmula desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis'. [46]

Pelo nosso direito, a promessa de venda nunca pode operar a transferência do domínio, dada a distinção rigorosa entre o contrato definitivo e o contrato preliminar. Cria a obrigação de prestar um fato, e o seu objeto é a outorga do contrato definitivo.

Em contraposição, o contrato definitivo de compra e venda gera uma obrigação de dar, e seu principal efeito é obrigação de transferir o domínio, mediante a tradição da coisa ou a inscrição do título. Infringida a promessa de

compra e venda, há distinguir se o contrato chegou a constituir direito real ou não pelo registro no Registro de Imóveis.

Isso porque, tendo o promissário comprador registrado ou não a promessa de compra e venda, sobre-existe a obrigação pessoal de outorga escritura pública decorrente da compra e venda a partir do pagamento integral da avença, se de outra forma não for prevista no contrato.

> Neste contexto, envolvendo a ação de adjudicação um direito pessoal (obrigacional) consistente na promessa de compra e venda firmada entre as partes sob a égide do antigo Código Civil Brasileiro, o prazo prescricional é de vinte anos, segundo art. 177 do CC/1916, o qual se conta da data da recusa de outorga da escritura. [47]

Por outro lado, se a contagem do prazo prescricional não se findar antes da entrada em vigor do CC/02, este prevê como regra de transição o texto do seu art. 2.028: ‘Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada’.

Em seguida, afasto a prescrição arguida pelos recorrentes, por envolver a lide direito pessoal, consistente na promessa de compra e venda firmada entre as partes, de cunho obrigacional. Conforme ensina-nos Arnaldo Rizzardo, em sua obra ‘Contratos’, Propondo-se alguém a concluir contrato ou outro negócio, está incluída a obrigação de fazer na relação bilateral. Sendo esta a natureza da promessa de compra e venda, tem a finalidade de prestação de um ato. A sentença produzirá todos os efeitos da declaração de vontade emitida e não cumprida.

Embora o art. 1225, VII do NCC imprima o caráter de direito real ao direito do promitente comprador, uma vez registrado o instrumento, isto não afasta a natureza obrigacional da promessa, que se verifica quando da exigibilidade do cumprimento.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 1.225. São direitos reais:
> VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

Assim, prevalece nos autos o prazo prescricional dos direitos pessoais, vintenário, à época da celebração do acordo e não encerrado até o momento da propositura da ação, mesmo observada a regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 202. Se a promessa de compra e venda de imóvel foi celebrada na vigência do Código Civil de 2002, a regra de prescrição da ação de natureza real ou pessoal (sem distinção), ou seja, que a lei não tenha fixado prazo menor, será 10 anos, consoante estabelece seu art. 205.

> **Lei 10406/2002 (CC).**
> Art. 202. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:
> I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;
> II - por protesto, nas condições do inciso antecedente;
> III - por protesto cambial;
> IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores;
> V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor;
> VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.
> Parágrafo único. A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper.
> Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.
> Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Dessa forma, e a considerar que, pelo novo Código Civil (art. 205), não mais se distinguem as ações reais e pessoais para fins de fixação do lapso prescricional, a jurisprudência deve ser adaptada, para se entender que a prescrição, na retrocessão, se dá no prazo de 10 (dez) anos. [48]

> Inocorrência de interrupção do prazo da prescrição aquisitiva - Ajuizamento de ação de reintegração de posse, julgada procedente, em face de terceiros - Autores que não figuraram como partes naquela demanda - Inércia do réu verificada - Preenchimento dos requisitos previstos no art. 183, 'caput', da Constituição Federal - Ação procedente - Disciplina da sucumbência invertida - Recurso provido. Trata-se de apelação de sentença de fls. 377/381, em que foi julgada improcedente 'ação de usucapião extraordinário' (fls. 2) ajuizada por Joaquim José de Almeida e Maria Inácia de Almeida. Foram carreados aos autores os ônus da sucumbência, respeitada a gratuidade. [49]

Inconformados, apelaram os vencidos, sustentando ocorrência de violação ao disposto no art. 93, IX, da Constituição Federal. Alegaram estarem presentes os requisitos previstos no art. 183, *caput*, da Constituição Federal. Oferecidas contrarrazões, foram os autos remetidos a este Tribunal.

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 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.

A Procuradoria de Justiça deixou de manifestar-se. É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada. Segundo se observa, a sentença mostra-se suficientemente fundamentada, totalmente clara e compreensível. Em verdade o que a Constituição' exige, no inciso IX do art. 93,

é que o juiz ou o tribunal dê as razões de seu convencimento. A Constituição não exige que a decisão seja amplamente fundamentada, extensamente fundamentada, dado que a decisão com motivação sucinta é decisão motivada. [50]

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 93. IX todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

Sem dúvida, a sentença recorrida apresenta satisfatória fundamentação para ser bem compreendida, tanto que os autores não tiveram maior dificuldade para criticá-la, apresentando as razões de seu inconformismo. Não há razão, pois, para reconhecer a sugerida nulidade. Segue-se, aqui, a orientação fixada em precedente jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça.

Respeitado o entendimento do Juiz de Direito, merece reformará sentença apelada. Segundo se observa, na ação declaratória de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse (fls. 145) ajuizada pelo ora apelada tendo como objeto um lote de terreno (composto pelo imóvel em questão e outro), julgada procedente, figuraram como réus Marcos Antônio Nunes, Rosineide Aparecida de Almeida Nunes e Joel Norberto de Oliveira. ‘Entretanto, é certo que o que leva à interrupção do prazo da prescrição aquisitiva é a procedência da ação relacionada à retomada da coisa ajuizada pelo interessado contra o possuidor. Isso não se verificou na presente hipótese, não tendo os ora apelantes figurado como partes naquela demanda’.

Ademais, ao contrário do entendimento do Juiz de Direito, restou demonstrada a inércia do ora apelado, pois, ao qualificar os compromissários compradores do imóvel em questão na ação de rescisão contratual mencionada, indicou endereços diversos daquele em que se localiza o imóvel em discussão.

Assim, constata-se que já era do conhecimento do réu que os compromissários compradores não mais exerciam a posse direta do bem em questão. Se isso não bastasse, o mandado de reintegração de posse somente foi expedido em 21 de outubro de 2005 (fls. 149), data em que já estava preenchido o requisito temporal previsto no art. 183, *caput*, da Constituição Federal.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL.

> Art. 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.

Restou, portanto, configurada a ocorrência de posse ininterrupta e não molestada. Igualmente, não há prova alguma nos autos de que os autores sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Outrossim, o documento de fls. 66 dá conta de que o imóvel em discussão apresenta área inferir a 250m2, enquadrando-se no limite previsto no artigo referido. 'E em suma, restaram demonstrados o exercício da posse pelo lapso temporal apto a configurar a prescrição aquisitiva, objeto hábil e *animus domini*. Nessas circunstâncias, é de julgar-se procedente a presente ação, para declarar a propriedade dos apelantes sobre o imóvel em discussão, invertida a disciplina da sucumbência. Dá-se, pois, provimento ao recurso'. [51]

Em usucapião de apartamento, suficiente a intimação dos confinantes do mesmo pavimento da unidade usucapienda, bem como a citação do síndico. O fato de a cada unidade corresponder uma fração ideal do terreno e das coisas comuns não impõe a citação de todos os condôminos. Agravo provido em decisão monocrática. [52]

Posse quinquenal, mansa, pacífica e ininterrupta demonstra (Requisitos do art. 183 da Constituição Federal e do art. 9º do Estatuto da Cidade atendidos). Precariedade da posse alegada não comprovada. USUCAPIÃO DE APARTAMENTO. POSSIBILIDADE.

> **Lei 10257/2001.**
> Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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.
> § 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
> § 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
> § 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.
>
> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 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.
> § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

> § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
> § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

A propriedade horizontal, por decorrer de comunhão pro diviso, reflete direito autônomo de cada condômino, cada qual com suas peculiaridades próprias. Cada comunheiro exerce, exclusivamente, o direito de propriedade sobre a parte certa e determinada do bem imóvel. Disso decorre que a unidade condominial, singularmente considerada, porque independente das demais (*ex vi legis*), poderá ser alienada.

E, constituindo objeto passível de alienação, poderá, via de consequência, ser usucapida, pois tudo o que não estiver fora do comércio pode ser adquirido via prescrição aquisitiva. 'Ademais, a regra do art. 183 da Constituição Federal, tanto menos a do art. 9º do Estatuto da Cidade, não limita o que seja 'área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados', autorizando, assim, a exegese de que o apartamento se sujeita à usucapião especial urbano'. [53]

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.
>
> **Lei 10257/2001.**
> Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta 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.
> § 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
> § 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
> § 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

O promitente comprador que recebeu a posse por ocasião do negócio jurídico entabulado, passa a exercê-la com *animus domini*, inocorrendo o desdobramento de posse direta e indireta pretendida pelos contestantes, herdeiros do promitente vendedor.

Tendo a prova dos autos demonstrado a continuidade, sem qualquer oposição, de forma mansa e pacífica, da posse entre os diversos e respectivos sucessores, pelo lapso temporal vintenário, em cuja cadeia se enquadra o promitente comprador de parte da área usucapiente, é de ser acolhida a

pretensão de domínio, irrelevante eventual questão remanescente quanto ao pagamento do preço da área prometida vender.

Para ser título, em se tratando de usucapião, deve-se considerar apenas o título da posse; para ser justo, basta que sirva para legitimar a existência do fato, de acordo com as regras jurídicas vigentes.

Nesse conceito, portanto, o justo título da posse é aquele que serva para legitimar a consciência do possuidor de que tem direito à posse do bem em razão de um ato juridicamente admitido pelo ordenamento.

Tem justo título para posse aquele que passa a ocupar um imóvel, com ânimo de dono, em razão de um contrato de promessa de compra e venda celebrado com aquele que detinha a titularidade do domínio ou com aquele que também era titular de uma promessa de compra e venda registrada, como ocorre no caso dos autos, pois ambos podiam alienar o domínio e estavam legitimados a transferir a posse do bem.

É verdade que a veneranda sentença apelada tem em seu prol ensinamentos, os mais respeitáveis, mas é preciso interpretar a lei de acordo com os fins sociais a que ela se destina, em obediência aos princípios indicados na lei de introdução e aos enunciados na nova Constituição Federal, de tal modo que o dispositivo legal que prevê a usucapião ordinária, em tempo curto, também possa ser aplicado em favor do possuidor com ânimo de dono que tenha ingressado no imóvel em razão de um título outorgado por quem lhe poderia transferir legitimamente a posse.

É preciso distinguir entre a usucapião extraordinária, que favorece a todos, inclusive aos de má fé, e a ordinária, em benefício daqueles que de boa fé e legitimamente recebem a posse do imóvel. [54]

O Superior Tribunal de Justiça manteve decisão de segunda instância que reconheceu a usucapião ordinária em um imóvel cujos proprietários alegavam ser bem de família. Parte do terreno na cidade de Santa Cruz das Palmeiras, interior paulista, era ocupada há mais de 30 anos por uma família que detém, desde 1956, título particular de compromisso de compra e venda quitado, mas sem autenticação ou registro formal.

Para a Quarta Turma do STJ, que não conheceu do recurso apresentado pelos proprietários, o documento justifica o exercício da posse pelos réus e é hábil para embasar a ocorrência de usucapião. Usucapião é a aquisição da propriedade sobre um imóvel feita por quem tem a posse derivada de um título e o possui de boa-fé, por um período sem interrupção durante dez

anos.

O Código Civil prevê dois tipos de usucapião: a ordinária e a extraordinária. A usucapião ordinária pressupõe que sejam preenchidos seis requisitos, referentes ao imóvel, à posse, à intenção de posse como seu, ao decorrer de um lapso de tempo, ao título e à boa fé. O prazo reduz-se, se o possuidor adquiriu a propriedade de forma onerosa, se o possuidor tiver construído no imóvel a sua moradia, entre outros.

No caso em questão, a família Piccolo ingressou com ação reivindicatória contra dez pessoas sob a alegação de que ocupavam indevidamente imóvel de 580,8 m² de sua propriedade naquela cidade. A área havia sido comprada pelo patriarca da família, Luiz Piccolo, em 1952, por escritura pública de venda e compra.

Ocorre que há mais de 30 anos a família Rubello ocupou cerca de 200m² do imóvel, construindo um barracão. A família Rubello contestou, argumentado que, em 1956, Brazilino Rubello adquiriu a área de Luiz Piccolo, por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra, datado de 3 de janeiro de 1956. Em primeira instância, a posse que contrariasse o domínio da família Piccolo foi considerada injusta. A sentença também esclareceu ser o bem de família insuscetível de usucapião.

Por isso, a parte ocupada do imóvel deveria ser entregue a eles, que por sua vez indenizariam a família Rubello pela construção erguida ali. Ao julgar a apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo atendeu ao pedido dos réus, reconhecendo a prescrição aquisitiva e, assim, entendendo improcedente a ação. ‘A prescrição é aquisitiva quando uma pessoa pode incorporar ao seu patrimônio determinado direito do qual desfruta há um longo tempo. Este tipo de prescrição trata-se da usucapião’.

Na hipótese, entre a data da promessa de venda e compra e o falecimento de Luiz Piccolo transcorreram 15 anos e cinco meses. O acórdão afirmou que a parcela reivindicada perdeu as características de bem de família por mais de 30 anos. Ainda disse que o documento de venda e compra, já pago, era um justo título para efeito de usucapião ordinário. Inconformados, os herdeiros de Luiz Piccolo ingressaram com recurso especial no STJ, alegando que o bem é de família e insuscetível de usucapião. Argumentaram que os réus não possuiriam justo título, já que a promessa de venda e compra apresentada não teria autenticação, registro, assinatura dos compradores, testemunhas, entre outras exigências.

Afirmaram, ainda, que Luiz Piccolo não poderia alienar o bem sem

consentimento da esposa. Por fim, disseram que Brazilino Rubello dispunha apenas da posse direta do bem, e que saberia do impedimento para a aquisição da posse e do domínio. O relator do recurso, ministro Barros Monteiro, considerou documento justo para provar o exercício da posse o compromisso de venda e compra quitado, ainda que sem autenticação ou com outras falhas.

Também entendeu que o fato de o imóvel haver sido instituído como bem de família por Luiz Piccolo não é impedimento da usucapião. O ministro Barros Monteiro destacou, ainda, que para examinar a má-fé dos possuidores seria necessário o exame de provas, o que é inadmissível em recurso especial.

O Superior Tribunal de Justiça determinou que a Justiça paulista prossiga na análise de uma ação de usucapião tabular movida por compradores de um imóvel que teve a matrícula bloqueada há mais de 12 anos. ‘A lei prevê a aplicação do instituto apenas para os casos em que há cancelamento do registro do imóvel. No entanto, tendo em vista o longo tempo do bloqueio, independentemente de processo para declarar a nulidade do registro, a Terceira Turma equiparou-o ao cancelamento do registro de propriedade’.

O imóvel foi adquirido em 1996 de uma empresa. A questão jurídica teve início em 1999, quando os compradores, depois de registrarem o imóvel no ano anterior, viram a matrícula ser bloqueada por decisão judicial.

O bloqueio se deu pela constatação do INSS de que era falsa uma certidão negativa de tributos previdenciários apresentada pela empresa vendedora, que possui débitos com a autarquia. A legislação brasileira estabelece como exigência para o registro de uma compra e venda a apresentação de certidão negativa de tributos previdenciários. Os compradores tentaram levantar o bloqueio por diversos meios, sem sucesso.

Em 2007, ou seja, mais de dez anos depois da compra do imóvel e sete anos depois do bloqueio, eles ajuizaram a ação de usucapião tabular, ou documental, que tem como propósito proteger o proprietário que tinha o registro, o qual foi cancelado por vício de qualquer natureza. Em primeiro grau, a petição inicial foi indeferida.

O juiz considerou que o prazo da prescrição aquisitiva (cinco anos) ainda não teria sido completado no momento do ajuizamento da ação. Disse, ainda, que não seria o caso de pleitear usucapião tabular, porque o registro do imóvel não foi cancelado, mas bloqueado, e que aquele seria requisito indispensável. No STJ, o recurso foi interposto pelos compradores do imóvel.

A relatora, ministra Nancy Andrighi, afirmou que, com o bloqueio, o direito de propriedade permanece vigente, mas limitado. Ele [comprador/proprietário] pode usufruir do imóvel, nele permanecendo ou o alugando, mas não pode fazer muito mais que isso. A ministra considerou absurdo que o bloqueio da matrícula para proteção de um crédito se estenda eternamente, ainda que ele não produza a invalidade do registro de propriedade.

Se o bloqueio permaneceu hígido independentemente de processo tendente à declaração de nulidade do registro, é possível equipará-lo ao cancelamento do registro de propriedade. A relatora entendeu que a providência tomada pelos compradores/proprietários é compatível com a que o direito oferece: Aguardaram que o INSS se posicionasse, pleiteando a nulidade da venda para proteção de seu crédito.

No entanto, a instituição não requereu a nulidade da escritura ou a penhora do bem. Ao contrário, permaneceu inerte e, para a ministra, alguma consequência deve sair disso. ‘Assim, a Turma reconheceu o interesse de agir dos compradores/proprietários na usucapião tabular e determinou que o processo tenha seguimento na primeira instância, com a citação da empresa’. [55]

A usucapião é modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei. É uma das formas de aquisição da propriedade, do domínio sobre o bem, forma originária, independente de relação com o antigo proprietário. A aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso de tempo estabelecido e com a observância dos instituídos em lei. [56]

Por conseguinte, através da ação de usucapião, possibilita-se que, caso haja a ocorrência de determinada situação de fato, que, sem ser perturbada, se alongou pelo intervalo de tempo determinado na lei, essa situação fática se transforme em uma situação jurídica. 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.

A atitude do proprietário que, descurando-se de suas obrigações, abandona o bem, atenta contra a sua função social, prescrita na Constituição e, portanto, esvazia-lhe a proteção que o direito outorga à qualidade dominial do particular remisso.

O justo destaque que a função social da propriedade vem obtendo no atual panorama constitucional, com reconhecimento expresso em mais de um dispositivo da Lei Magna (art. 5º, XXIII, e 170, III), torna-a capaz de vincular o exercício absoluto da garantia do direito de propriedade. A função social visa a coibir as deformidades, o teratológico, os aleijões, digamos assim, da ordem jurídica. [57]

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 5°. XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;
> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
> III - função social da propriedade;

A Constituição está alinhada com a doutrina da função social da propriedade urbana, que é formada e condicionada pelo direito urbanístico a fim de cumprir sua função social específica. [58]

Entre essas funções destaca o autor a de propiciar habitação, trabalho e demais funções sociais da cidade. O direito de habitação ou moradia se apresenta como direito fundamental nos dias atuais estando intimamente ligado à questão da propriedade. A Constituição Federal em seu artigo 170, II e III, inscreve a propriedade privada e sua função social como princípios da ordem econômica, dando à propriedade uma importância maior do que considerá-la mero direito individual.

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
> II - propriedade privada;
> III - função social da propriedade;

A Carta Magna em seu art. 5º, XXII e XXIII também inseriu a função social como direito fundamental ao lado do direito de propriedade. É possível afirmar que os direitos fundamentais sociais, mais do que nunca, não constituem mero capricho, privilégio ou liberalidade, mas sim, premente necessidade, já que a sua supressão ou desconsideração fere de morte os mais elementares valores da vida e da dignidade da pessoa, em todas as suas manifestações.

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL.**
> Art. 5°. XXII - é garantido o direito de propriedade;
> XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

A eficácia (jurídica e social) do direito à moradia e dos direitos fundamentais sociais deverá, portanto, ser objeto de permanente e responsável