

AQUISIÇÃO E PERDA DA PROPRIEDADE - USUCAPIÃO: ROUPAGEM DADA PELO NOVO CÓDIGO CIVIL

Revista dos Tribunais | vol. 811/2003 | p. 24 - 34 | Maio / 2003
DTR\2003\663

Newman Debs

Mestre e doutor em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo.

Área do Direito: Civil

Sumário:

1. Direitos reais - Generalidades - A propriedade - 2. A propriedade - A posse como exteriorização da propriedade - O usucapião - 3. Espécies de usucapião - 4. Direito intertemporal - 5. Conclusões - 6. Bibliografia

1. Direitos reais - Generalidades - A propriedade

No Livro III do novo Código Civil (LGL\2002\400), regulamento do direito das coisas, encontra-se a mesma tônica que plasmou a redação do novo diploma como um todo: o deslocamento da lógica burguesa de supervalorização da propriedade para a valorização da pessoa humana.

Com efeito, os sistemas civis derivados do Código Napoleão, como o nosso, tinham no patrimônio seu principal acento, com regras que se destinavam a assegurar a manutenção e livre circulação das riquezas, como o contrato e a livre manifestação da vontade das partes e a propriedade, concebida como direito absoluto.

A evolução histórica foi responsável por evidenciar que tais pressupostos muitas vezes não passavam de utopia legalista, vez que o dado da realidade era flagrantemente divorciado daquelas abstrações.

Tais pressupostos, assim, foram postos em cheque e não resistiram à mudança de cenário, para um em que o Direito volta a privilegiar valores éticos como a boa-fé e a confiança, sempre sob a preocupação da efetividade das regras, pondo o homem como o centro do sistema, e não a propriedade.

Do ponto de vista da técnica legislativa, ocorre uma mudança de paradigma para o jurista, que desloca o centro das decisões jurídicas da lei para o juiz, com a adoção dos sistemas abertos pelo uso exacerbado dos conceitos jurídicos indeterminados. É a pós-modernidade permeando o jurídico.¹

Entre nós, esta nova realidade, tardia e timidamente percebida pela doutrina civilista, é, primariamente, a tradução dos princípios da República brasileira, insculpidos na Constituição Federal (LGL\1988\3), como a valorização da dignidade da pessoa humana e da melhoria institucional da condição de vida dos cidadãos.

Mas não só em nível constitucional se encontram os traços desta nova atitude antropocêntrica. Também no nível infraconstitucional pululam regras esparsas geradas a partir dos mesmos pressupostos, sendo o Código de Defesa do Consumidor talvez o exemplo mais visível. Ao subverter a tradição da "igualdade das partes" pela desigualdade assumida, do consumidor hipossuficiente, cuja manifestação de vontade só lhe obriga se devidamente constituída após fornecimento de informação, concedendo-lhe prazo para arrependimento posterior, elencando cláusulas nulas de pleno direito etc., o Código de Defesa do Consumidor deixa revelar mais respeito pelo homem que pelos negócios que este homem vier a entabular.

Assim, descortina-se uma nova era na nossa história jurídica, em que a excessiva preocupação com o patrimônio deixa de ser o foco do direito civil, agora mais voltado



aos direitos fundamentais (denominados direitos da personalidade nos domínios privatistas).

Especificamente no que tange ao direito de propriedade, objeto último deste trabalho, esta deixa definitivamente de ser aquele direito absoluto e passa a contar com um novo requisito no plano da validade: o desempenho de uma função social.

A doutrina da função social da propriedade surge agora pela primeira vez na história jurídica brasileira em sede de Código Civil (LGL\2002\400), muito embora já fosse previamente existente no sistema jurídico brasileiro, em nível constitucional, com esta nomenclatura, desde a EC n. 1/69, e sob a rubrica de "bem-estar social", desde a Constituição Federal de 46.² Posteriormente, foi integrada ao nível da legislação ordinária pelo estatuto da terra - Lei 4.505/64 - e reiterada na Carta Magna (LGL\1988\3) de 1988.

Cabe, para bom entendimento do tema, refletir sobre o conteúdo desta função social. Trata-se, sem dúvida, de um limitante àquele direito absoluto, que legitimaria o exercício de toda e qualquer atividade (e até mesmo da total inércia) desejada pelo proprietário.

Em termos de propriedade imobiliária agrária, a função social consiste em atender simultaneamente os requisitos da produção (uso racional e adequado), da ecologia (preservação e conservação dos recursos naturais) e sociais (respeito aos direitos trabalhistas),³ nos termos do que dispõe o art. 186 da CF (LGL\1988\3).

Segundo o esquema da função social, a propriedade fica, humanizada,⁴ dependente de centros de interesse extraproprietários.⁵ O fundamento desta humanização parece estar presente no próprio fundamento da República brasileira, que consagra a dignidade da pessoa humana como o grande vetor do sistema jurídico, seu fundamento de existência e de legitimidade.

Assim considerada, a propriedade transforma-se em instrumento para realização do projeto constitucional,⁶ sendo "ilegítimo não só o estatuto proprietário que concede ao titular poderes supérfluos ou contraproducentes em face do interesse (constitucionalmente) perseguido, como também o estatuto que deixa de conceder ao proprietário os poderes necessários para a persecução do mesmo interesse".⁷

Algumas vozes têm se manifestado no sentido de que o direito de propriedade ficou seriamente comprometido⁸ com o novo Código Civil (LGL\2002\400), mormente em função da criação de uma nova modalidade de usucapião, abrigada pelos §§ 4.º e 5.º do art. 1.228. Entendemos seja fundamental abordar o tema desde sua perspectiva estritamente jurídica, fundamentada nos ditames constitucionais que constituem a base institucional da sociedade brasileira.

Não se aboliu, é bom dizer, a garantia constitucional do direito de propriedade, fundamento da nossa sociedade capitalista. A mesma continua tendo status de garantia individual, conforme o art. 5.º, XXII, da CF (LGL\1988\3). Só se abriu espaço para a implantação de novas regras que vivificam, no território dos direitos reais, o axioma constitucional da dignidade de todas as pessoas humanas. Em outras palavras, buscou o legislador dignificar o direito de propriedade, deixando de considerá-lo intocável, destinado única e exclusivamente a atender os interesses de seu titular.

Ou ainda, na dicção do Prof. Sílvio de Salvo Venosa,⁹ o novo enfoque do instituto do (ou da) usucapião, como instrumento originário mais eficaz de atribuição da propriedade, deve-se ao caráter mais dinâmico impresso à utilização da terra.

Este é o pano de fundo que inspirou o legislador ordinário do novo Código Civil (LGL\2002\400) em tema de direitos reais em geral, e da propriedade, em especial. Será com base nele que faremos nossas considerações neste trabalho.



Por fim, encerrando nossas considerações iniciais, releva destacar que o art. 1.226 do novo CC enumera os direitos reais, acrescentando àqueles constantes da enumeração do diploma anterior institutos como a superfície e os direitos do promitente comprador.

2. A propriedade - A posse como exteriorização da propriedade - O usucapião

2.1 A propriedade

Como aludimos acima, o proprietário continua a ter os poderes de usar, gozar ou fruir, dispor e reaver a coisa de quem injustamente a possui,¹⁰ em disposição semelhante à constante do Código Civil de 1916 (LGL\1916\1).

A maior inovação é a vinculação da propriedade à sua função social e econômica, feita nos parágrafos do art. 1.228, abrindo espaço até mesmo para a perda da propriedade por usucapião coletivo.

Quanto ao conteúdo da função social da propriedade, já aludimos linhas atrás. Passemos agora a tentar delimitar o que seja a finalidade econômica da propriedade.

No sentido de preencher de algum sentido prático e explicar no que consistiria a finalidade econômica e social da propriedade, que a qualifica como justa, o § 1.º do art. 1.228 do novo CC estatui que o direito de propriedade deve ser exercido de modo a que sejam preservadas, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como que seja evitada a poluição do ar e das águas.

Completa-o o § 2.º do mesmo dispositivo, que veda ao proprietário a realização de atos que não importem qualquer comodidade ou utilidade, bem como aqueles que sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

A primeira parte da regra é de aferição mais objetiva, na medida dos parâmetros existentes na legislação ambiental e de proteção do patrimônio histórico e artístico. Assim, além das consequências administrativas previstas naqueles diplomas legais, o novo Código Civil (LGL\2002\400) impôs novo efeito jurídico à inobservância das regras retro-referidas: a possibilidade de o exercício do direito de propriedade ser considerado ilegítimo (antijurídico, vale dizer), deixando seu titular vulnerável à perda da propriedade. Igual consequência pode sofrer o proprietário que incorre nas condutas descritas na segunda regra, de aferição essencialmente subjetiva.

Quanto à finalidade econômica da propriedade, entendemos, numa primeira aproximação, que a expressão legal está a referir-se à destinação da propriedade à produção de frutos, civis ou jurídicos, ou a seu uso, ainda que não remunerado.

Assim, à guisa de exemplo, parece-nos que uma propriedade que venha sendo usada para moradia, ainda que gratuita, desempenha tão bem uma função econômica quanto uma propicie a seu titular rendimentos de alugueres. E ainda, um imóvel rural arrendado ou objeto de parceria igualmente cumpre função econômica tanto quanto um outro que seja usado para plantio pelo próprio titular da propriedade.

As situações limítrofes são, obviamente, as que exigem maior esforço exegético para aclarar-se o âmbito de incidência da regra. Assim, é tentador responder que não desempenha função econômica alguma a propriedade totalmente ociosa, vale dizer, a não usada, nem explorada, por qualquer maneira, direta ou indireta, pelo proprietário. Em contrapartida, porém, há que se reconhecer o direito do proprietário de não usar sua propriedade porque, por exemplo, não tem condições de implementar-lhe benfeitorias necessárias à viabilização de seu uso.

Embora, visivelmente, neste exemplo, a propriedade não esteja a desempenhar função econômica, tal ocorre não em função da vontade de seu titular, mas sim em decorrência de situação alheia à sua vontade. É então, quid juris? Será justo limitar a verificação do



desempenho ou não do imperativo da função econômica da propriedade ao aspecto externo, visível, do fato, ou terá o intérprete de buscar, no caso concreto, algum elemento, interno, que lhe outorgue o direito de proclamar a inadequação da conduta do proprietário? Estará o titular da propriedade obrigado a usar-lhe ativamente, caindo, pois, na clandestinidade todas as situações em que o titular é movido por interesse em aumentar seu patrimônio através da mera especulação imobiliária? Estarão as situações aqui propostas sujeitas ao decreto de não exercício da propriedade em consonância com suas finalidades econômicas, sujeitando seu titular às conseqüências daí advindas?

Estas questões estão muito longe de serem solucionadas pacificamente, dado que a interpretação da regra civil à luz dos princípios constitucionais acima enumerados pode levar o intérprete a distintas soluções práticas. Lamentavelmente, a dicção legal não é peremptória, deixando ampla margem à interpretação e a delimitação mais precisa dos contornos da regra legal caberá à casuística a ser analisada pelos nossos tribunais.

Do ponto de vista do direito científico, tendemos a interpretar a regra da conformidade ou não do uso da propriedade à satisfação de suas finalidades econômicas segundo as situações de fato que se apresentarem, e não de maneira fria, impessoal. Assim sendo, razões de foro íntimo, condição econômica dos agentes e demais características especiais devem ser levadas em consideração na aferição da adequação ou não do uso da propriedade.

2.1.1 A posse como exteriorização da propriedade

Dentre as diversas formas de aquisição da propriedade, o usucapião (ou, no feminino, a usucapião) aparece como uma das mais relevantes, ao lado das aquisições por registro do título e por acessão.

Tal forma de aquisição do domínio se aperfeiçoa mediante posse mansa e pacífica, durante o tempo estabelecido pela lei, sobre objeto hábil. Sua origem remonta ao Direito Romano, sendo que na Lei das XII Tábuas o prazo para sua realização sobre bens imóveis era de 2 (dois) anos e, sobre móveis, 1 (um) ano.

Sua estreita ligação com o instituto da posse reclama uma correta compreensão desta para seu perfeito entendimento.

O novo Código Civil (LGL\2002\400) acatou a tradição de nossa cultura civil brasileira de considerar, no art. 1.196,¹¹ a posse como a exteriorização da propriedade pelo uso normal da coisa. Ao fazê-lo, perpetuou na nossa sistemática a concepção objetiva da posse, desenvolvida por Rudolf von Ihering, em contraposição à concepção subjetiva, de Savigny.¹²

Segundo a concepção objetiva, o elemento material da posse (corpus) consiste na relação exterior que normalmente há entre o proprietário e a coisa, ou seja, releva a aparência da propriedade.¹³ Assim, para que se caracterize a posse, prescinde-se da intenção do agente (de exercer a posse como se dono fosse), para se limitar exclusivamente à relação de fato entre a pessoa e a coisa, ou, conforme frase bastante repetida de Ihering, é a visibilidade do domínio.

Para homenagear o eterno mestre Rubens Limongi França, adotamos, aqui, sua definição de posse: "É o conjunto de atos, não defesos em lei (posse justa), exercidos sobre a coisa pelo sujeito, ou por terceiros em seu nome (fâmulos da posse), tal como se dela fosse o proprietário, ou titular de algum direito real (quase-posse)".¹⁴

2.2 O usucapião

Como dissemos acima, o usucapião é forma originária de aquisição de propriedade que se opera mediante o exercício da posse mansa e pacífica sobre determinado bem, por prazo definido na lei. Dependendo do objetivo buscado pela lei, somam-se ao requisito transcurso de lapso temporal outros, que permitem diferenciar um total de 5 (cinco)

espécies de usucapião no Brasil.

As espécies de usucapião são:

- a) Usucapião extraordinário;
- b) Usucapião ordinário;
- c) Usucapião especial urbano e agrário;
- d) Usucapião coletivo;
- e) Usucapião de bens móveis.

Passemos a examinar cada uma das formas, destacando seus principais requisitos.

3. Espécies de usucapião

3.1 Usucapião extraordinário

A sede legal desta espécie de usucapião é o art. 1.238 do novo CC, que tem a seguinte redação:

"Art. 1.238. Aquele que, por 15 (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 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".

Da leitura do dispositivo legal revelam-se os requisitos do usucapião extraordinário: o lapso temporal de 15 (quinze) anos de posse contínua e pacífica, mesmo que sem título e boa-fé.

É, sem dúvida, a forma mais clássica de usucapião, eis que revela toda a força do instituto: sem outros requisitos que venham a gerar complexidade no seu exercício, baseado exclusivamente na posse contínua e pacífica sobre determinado bem imóvel, a lei confere direito de propriedade de maneira originária ao sujeito. É o direito de propriedade exsurgindo da posse, da forma mais pura e livre de condicionantes que temos em nosso direito.

Vale ressaltar aqui que o prazo requerido para o usucapião extraordinário já foi muito maior no Brasil: foi de 30 (trinta) anos entre 1916 e 1955 e de 20 (vinte) anos entre 1955 e 2002.¹⁵ Agora, justifica-se a redução do prazo certamente em função da maior facilidade das comunicações, e, pois, de controle do proprietário em cujo desfavor correrá o usucapião sobre o imóvel usucapiendo.

E mais: o prazo desta espécie de usucapião poderá reduzir-se ainda mais, para 10 (dez) anos, se presente uma qualificadora da posse: se esta recair sobre imóvel no qual o possuidor haja estabelecido a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

3.2 Usucapião ordinário

Esta forma de usucapião foi disciplinada pelo art. 1.242 e par. ún. do novo CC, nos seguintes termos:

"Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos.



Parágrafo único. Será de 5 (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".

Aqui, o requisito temporal é menos severo que na forma extraordinária, porém exige-se adicionalmente os requisitos de justo título e boa-fé.

Justo título, explica-nos o Prof. José Carlos de Moraes Salles,¹⁶ é o hábil para transferir a propriedade, como, por exemplo, uma escritura de compra e venda. Se ocorrer de lhe faltar algum requisito essencial à transferência, permanece a posse, outrossim, com a feição de posse com justo título.

Digna de nota é a interessante regra criada pelo novo Código Civil (LGL\2002\400), segundo a qual reduz-se o prazo do usucapião ordinário, de 10 (dez) para 5 (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.

Esta hipótese também contempla a ocorrência de justo título, estando perfeitamente amoldada à espécie do caput do artigo. A distinção está no fato de tentar sanar o problema oriundo do cancelamento do registro do ato de aquisição supervenientemente ao início da posse do imóvel para moradia ou para finalidades econômicas e sociais. A solução preconizada pelo legislador foi de legitimar tal posse, qualificando-a como apta a gerar usucapião a seu titular, com prazo reduzido para 5 (cinco) anos, de sorte a regularizar o tal cancelamento.

3.3 Usucapião especial urbano e agrário

O chamado usucapião especial urbano e o agrário foram disciplinados pelo novo Código Civil (LGL\2002\400) nos arts. 1.239 e 1.240, nos seguintes termos:

"Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50 (cinquenta) hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade".

"Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (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".

Como se vê, trata-se do reflexo, no âmbito do Código Civil (LGL\2002\400), da modalidade de usucapião anteriormente prevista na Constituição Federal de 1988, denominada usucapião pro labore.

O prazo de 5 (cinco) anos, consideravelmente menor que as formas extraordinária e ordinária, justifica-se em função da existência de outros requisitos especiais, a saber:

1. o fato de recair exclusivamente sobre imóveis com áreas máximas definidas pela lei: 50 ha (cinquenta hectares) para imóveis rurais e 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para imóveis urbanos;
2. a exigência de ser o imóvel objeto do pretendido usucapião usado para finalidade produtiva, por trabalho próprio ou da família do pretendente à aquisição da propriedade, no caso do imóvel rural, ou para moradia própria ou da família, para os urbanos;
3. a proibição de que os pretendentes à aquisição da propriedade segundo esta forma de usucapião já sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, edificado ou não, no momento da propositura da ação de usucapião.



A espécie em exame é a que mais desempenha função social, na medida em que confere ao trabalhador rural, ou ao morador de imóvel urbano, o direito de propriedade de seu imóvel, fixando, assim, o trabalhador no campo, ou o morador na cidade.

3.4 Usucapião coletivo - 5 (cinco) anos - Extensa área - Elevado número de pessoas

Certamente a inovação mais polêmica do novo Código Civil (LGL\2002\400) em termos de aquisição da propriedade por usucapião é o usucapião coletivo, previsto no art. 1.228, §§ 4.º e 5.º, do novo diploma:

"Art. 1.228. (...)

§ 4.º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de 5 (cinco) anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5.º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores".

Não se confunde esta modalidade de usucapião com o chamado usucapião coletivo urbano do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que confere propriedade em condomínio especial indivisível.

Ambas as figuras se aproximam na medida em que realizam a busca pelo interesse social da propriedade preconizada na Constituição Federal (LGL\1988\3). Outro ponto de contato é o requisito do lapso de 5 (cinco) anos de posse ininterrupta. As semelhanças, contudo, cessam aí.

Como dissemos, o usucapião coletivo urbano gera co-propriedade a todos os interessados. É mister lembrar que os condomínios são fontes inesgotáveis de divergências e disputas entre seus titulares, sendo que todo o sistema do Código Civil de 1916 (LGL\1916\1) foi voltado à facilitação da extinção do condomínio. Estranhamente, a lei em comento moveu-se em sentido contrário, determinando que a propriedade derivada do usucapião coletivo urbano seja conferida em regime de co-propriedade a seus titulares, não passível de extinção senão por deliberação de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Frise-se, outrossim, que, na prática, o emaranhado de imóveis nas áreas de habitação coletiva complicará enormemente a identificação dos lotes e seus respectivos proprietários. Ademais, a gestão destes complexos condomínios certamente demandará a elaboração de regimentos, eleição de síndicos, convocação de assembleias etc., nada especificamente regulado pelo novo Código Civil (LGL\2002\400).

Já a modalidade de usucapião prevista nos §§ 4.º e 5.º do art. 1.228 do novo CC assemelha-se mais a uma desapropriação, uma vez que o juiz deverá fixar o valor da justa indenização ao proprietário e, uma vez pago este valor, valerá a sentença como título para registro do imóvel. Faltou à lei especificar se a indenização deverá ser paga pelos possuidores, proporcionalmente à sua fração ideal do terreno ou outro critério fixado pelo juiz ou pelo Estado.

Tratando-se de duas modalidades novas de usucapião, forçoso é reconhecer que não se computam para seus efeitos os prazos de posse anteriores ao início da vigência das leis que as instituíram (novo Código Civil (LGL\2002\400) e Estatuto da Cidade, respectivamente). A par destas observações, há um sem número de preocupações processuais derivadas do Estatuto da Cidade, que somente a prática de sua aplicação é que poderá solucionar.



3.5 Usucapião de bens móveis - Igual a hoje - 3 (três) e 5 (cinco) anos

O usucapião de coisas móveis encontra-se disciplinado pelo novo CC nos arts. 1.260 e 1.261, nos seguintes termos:

"Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente, durante 3 (três) anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade".

"Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por 5. (cinco) anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé."

Estas regras não diferem substancialmente das anteriormente previstas nos arts. 618 e 619 do CC/1916 (LGL\1916\1).

4. Direito intertemporal

Certamente uma das questões que mais controvérsias gerará quando da aplicação prática dos novos prazos para usucapião é a ligada ao direito intertemporal.

Se o exercício da posse ad usucapionem iniciar-se já na vigência do novo Código Civil (LGL\2002\400), ou seja, de 11.01.2003 para frente, não há dúvidas de que é a nova lei que disciplina a matéria. Entretanto, quid juris se o exercício da posse já houver sido iniciado na vigência do Código Civil de 1916 (LGL\1916\1), mas a ação de usucapião for distribuída somente após 11.01.2003? Terão os titulares da posse direito adquirido aos requisitos da lei antiga, ou terão de demonstrar aderência a eventuais novos requisitos da nova lei? A indagação é curial para a boa aplicação pretoriana da nova lei às situações em curso e justifica a digressão.

Para esboçarmos nossa visão sobre o tema, valer-nos-emos de situação análoga ocorrida quando da redução do prazo do usucapião extraordinário de 30 (trinta) para 20 (vinte) anos pela promulgação da Lei 2.437/55 acima referida.

A questão, na época, foi solucionada definitivamente pelo STF, com a edição da Súm. 445, com a seguinte redação: "A Lei 2.437, de 07.03.1955, que reduz prazo prescricional, é aplicável às prescrições em curso na data de sua vigência (1.º.01.1956), salvo quanto aos processos então pendentes".

Assim, ao entrar em vigor alterando o prazo da aquisição por usucapião em benefício dos possuidores, aqueles que estiverem na posse usucapienda são imediatamente beneficiados, exceto se já houver processo pendente, hipótese em que continuará a reger a espécie a lei antiga. Esta exceção se justifica na medida em que a pendência de processo faz supor o preenchimento de todos os requisitos da ação na data de sua propositura.

No caso do novo Código Civil (LGL\2002\400), o legislador andou bem ao dispor regra específica para disciplinar a matéria, consubstanciada no art. 2.029, determinando que, até 2 (dois) anos após a entrada em vigor do novo código, os prazos estabelecidos no par. ún. do art. 1.238¹⁷ e no par. ún. do art. 1.242¹⁸ serão acrescidos de 2 (dois) anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior. E ainda, que o acréscimo aqui referido será feito nos casos a que se refere o § 4.º do art. 1.228.¹⁹ Assim sendo, criando esta regra de transição, evita toda uma problemática da contagem proporcional dos prazos.

5. Conclusões

Cuidamos de discorrer brevemente sobre as principais características da aquisição da propriedade por usucapião no novo Código Civil (LGL\2002\400), verificando as espécies do instituto disponibilizadas pela nova lei.

Nossa abordagem deste tema em especial revelou a mudança de caráter da legislação civil sobre esta parte do direito das coisas em geral. Percebe-se claramente uma maior

ênfase no caráter dinâmico da propriedade, como instrumento de realização da dignidade da pessoa humana.

A nova abordagem legal insere-se, a nosso ver, no âmbito da tendência de humanização do direito civil, com maior valorização da pessoa, em detrimento de suas riquezas. Tal tendência também repercutiu em outros capítulos do direito civil, como o dos direitos da personalidade e dos contratos.

É inegável que muitas das inovações trazidas pela nova lei certamente darão margem a intensos debates doutrinários e jurisprudenciais. Mas isso não deve assustar nem paralisar o aplicador do Direito. Ao revés, deve ser, de um lado, motor de propulsão da pesquisa científica acurada, e do outro, do uso da sensibilidade na aplicação prática da lei. Tudo isso colaborará, certamente, para a construção de uma sociedade mais justa, sonho de todo o brasileiro e ideal dos homens de bem.

Para sintetizar as idéias aqui lançadas, elaboramos o quadro-resumo abaixo, que especifica as novas espécies de usucapião e seus requisitos.

| Espécie | Fundamento legal | Prazo | Outros requisitos |
|--|-------------------------------|---------|--|
| Extraordinário | NCC, art. 1.238 e par. ún. | 15 anos | - |
| | | 10 anos | Moradia habitual ou obras ou serviços de caráter produtivo. |
| Ordinário | NCC, art. 1.242 | 10 anos | Justo título e boa-fé. |
| | | 5 anos | Aquisição onerosa, com título cancelado; moradia ou investimentos de interesse social e econômico |
| Especial agrário (<i>pro labore</i>) | NCC, art. 1.239 | 5 anos | Não ser proprietário de outro imóvel; área de até 50 ha; terra produtiva e moradia. |
| Especial urbano | NCC, art. 1.240 | 5 anos | Não ser proprietário de outro imóvel; área de até 250 m ² ; moradia. |
| Coletivo | NCC, art. 1.228, §§ 4.º e 5.º | 5 anos | Área extensa; posse exercida coletivamente por considerável número de pessoas; obras e serviços de interesse social e econômico relevante. |
| Bens móveis | NCC, art. 1.260 | 3 anos | Justo título e boa-fé. |
| | NCC, art. 1.261 | 5 anos | - |

6. Bibliografia

BITTAR, Carlos Alberto. Os direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. São Paulo: Saraiva.

GODOY, Luciano de Souza. Direito agrário constitucional - O regime da propriedade. São Paulo: Atlas, 1998.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. "Usucapião especial: características do imóvel usucapiendo em face da Constituição Federal de 1988". Direito civil: estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.



LIMONGI FRANÇA, Rubens. A posse no Código Civil (LGL\2002\400)(noções fundamentais). São Paulo: Bushatsky, 1964.

SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de bens imóveis e móveis. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 1992.

TEPEDINO, Gustavo. "Contornos constitucionais da propriedade privada". Temas de direito civil. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

VENOSA, Sílvio de Salvo. "O usucapião na legislação atual." Valor Econômico, ed. 05.03.2002.

(1) Sobre pós-modernidade no direito, v., por todos, Ricardo Luiz Lorenzetti, Fundamentos do direito privado, São Paulo: Ed. RT, 1998, especialmente o prefácio a esta magnífica obra, escrito pela Profa. gaúcha Cláudia Lima Marques.

(2) O art. 147 da Constituição Federal de 46 tinha a seguinte redação: "O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos".

(3) GODOY, Luciano de Souza. Direito agrário constitucional - O regime da propriedade. São Paulo: Atlas, 1998. p. 63.

(4) HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. "Usucapião especial: características do imóvel usucapiendo em face da Constituição Federal de 1988". Direito civil: estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2000. p. 196.

(5) TEPEDINO, Gustavo. "Contornos constitucionais da propriedade privada". Temas de direito civil. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. p. 280.

(6) Idem, ibidem, p. 286.

(7) Idem, ibidem, p. 291.

(8) Ver, por todos, a entrevista concedida pelo Prof. Carlos Alberto Dabus Maluf ao Jornal do Advogado, da OAB/SP, jan. de 2003, p. 6 et seq.

(9) "O usucapião na legislação atual". Valor Econômico, ed. 05.03.2002.

(10) "Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha."

(11) "Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade".

(12) Explica José Carlos de Moraes Salles que, para Savigny, a posse corresponderia ao poder que tem a pessoa de dispor fisicamente de uma coisa, com intenção de tê-la para si e de defendê-la contra a intervenção de outrem. Usucapião de bens imóveis e móveis. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 1992.

(13) SALLES, José Carlos de Moraes. Op. cit.

(14) LIMONGI FRANÇA. Rubens . A posse no Código Civil (LGL\2002\400) (noções fundamentais). São Paulo: Bushatsky, 1964.



(15) Lei 2.437, de 07.03.1955.

(16) "Usucapião". RT 737/64 (DTR\1997\132).

(17) Usucapião extraordinário com prazo de 10 (dez) anos.

(18) Usucapião ordinário com prazo de 5 (cinco) anos.

(19) Usucapião coletivo.