

USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA: O DEBATE QUE NÃO SE ESGOTA. ANÁLISE HERMENÊUTICA À LUZ DA LEGALIDADE CONSTITUCIONAL

REAL STATE USUCAPTION: THE DEBATE THAT HAS NO END. HERMENEUTICS ANALYSIS IN THE LIGHT OF CONSTITUTIONAL LEGALITY

Karine Monteiro Prado

Doutora em Direito Civil pela Universidade de São Paulo (USP). Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Graduada em Direito pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). Já foi professora do Curso de Direito da UERJ pelo Programa de Estágio Docente – PED, professora do Curso de Direito da USP pelo Programa de Aperfeiçoamento do Ensino – PAD e professora substituta do Curso de Direito da UFES. Leciona no curso de Direito do Centro Universitário FAESA (Campus Vitória/ES). Professora da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral da Escola Superior de Advocacia da OAB/ES. Juíza Leiga da 1ª Turma do Colegiado Recursal do Sistema dos Juizados Especiais do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo. Advogada. *E-mail:* kmprado@gmail.com

Resumo: A temática da usucapião imobiliária é sempre instigante, sobretudo diante das inovações legais dos últimos 20 anos feitas, principalmente, pelo Código Civil de 2002 e pelo Estatuto da Cidade. O debate acerca da interpretação de certos requisitos legais das modalidades de usucapião de bens imóveis é intenso e, de certa forma, não tem fim. Diante desse panorama, o presente artigo se propõe a uma análise hermenêutica dos pontos controversos mais relevantes sobre o tema, na atualidade, à luz da legalidade constitucional.

Palavras-chave: Usucapião imobiliária. Código Civil. Estatuto da Cidade. Propriedade privada. Função social da posse.

Abstract: Real state usucaption is always a very intriguing topic, especially with legal innovations in the last 20 years made, with the 2002 Civil Code and Cities Statute. The debate about the interpretation of certain legal pre-requisites of real state usucaption modalities is very intense and in a certain way it has no end. From this approach, this study aims to do a hermeneutics analysis of the most controversial issues about this topic nowadays in the light of constitutional legality.

Keywords: Real state usucaption. Civil Code. Cities Statute. Private property. Ownership social function

Sumário: Introdução – **1** A usucapião extraordinária e a extraordinária social – **2** A usucapião ordinária e a ordinária social – **3** A usucapião especial rural – **4** A usucapião especial urbana – **5** A acessão de posses para fins de contagem dos prazos de usucapião – Conclusão – Referências

Introdução

O atual Código Civil (CCB/2002) e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) adotaram o termo *usucapião* no gênero feminino devido ao apego às raízes latinas da palavra, ao contrário do antigo Código Civil (CCB/1916), para o qual o gênero da palavra era masculino.¹

Em uma análise comparativa com o Código Civil anterior, no tocante aos bens imóveis, o CCB/2002 reduziu o prazo da usucapião extraordinária e da ordinária e criou duas reduções de prazo especiais nessas modalidades de usucapião, mediante a aferição de certos requisitos específicos que valorizaram a função social da posse.²

O Estatuto da Cidade, por sua vez, fixando as diretrizes gerais da política urbana ao regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal (CF/88), trouxe várias regras jurídicas a respeito da usucapião especial urbana, tratando-a de maneira individual e coletiva.

Em que pese os 20 anos de vigência do CCB/2002 e os 21 anos do Estatuto da Cidade, há certos aspectos dessas “inovações” legais que ainda são objeto de intensa celeuma jurídica.

Veja-se, ainda, que a Lei nº 12.424/2011 inseriu o art. 1.240-A no corpo do CCB/2002, criando uma outra hipótese de usucapião e que, mais recentemente, a Lei nº 13.465/2017 modificou a redação do art. 10, *caput*, do Estatuto da Cidade, fazendo alterações relevantes na usucapião urbana coletiva.

Percebe-se, então, que o debate jurídico acerca do instituto da usucapião é tema instigante por estar sempre a se “renovar”.

Temos por escopo, portanto, abordar os aspectos controvertidos que entendemos ser os mais relevantes, na atualidade, acerca do tema, contribuindo para o debate, ao propor uma análise hermenêutica à luz da legalidade constitucional.

Observe-se que, por uma questão de delimitação do objeto deste artigo, nossa análise se restringirá à usucapião da propriedade imobiliária, mas não olvidamos

¹ Cf. MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*: artigos 1196 a 1510. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. v. 5. p. 70.

² A função social da propriedade realiza-se, justamente, por meio do exercício qualificado da posse. Daí falarmos, atualmente, em “função social da posse” ao lado da “função social da propriedade”. Ressalte-se que, de acordo com Gustavo Tepedino: “Ao contrário da função social da propriedade, não julgou necessário o constituinte fazer expressa previsão da função social da posse. Isto porque, sendo a posse um exercício de fato, a sua própria existência, como uma relação de fato socialmente admitida, já pressupõe a conformidade deste exercício a uma finalidade socialmente relevante. O atendimento da função social apresenta-se, assim, como pressuposto de merecimento de tutela da posse que, por isso mesmo, não pode ser objeto de proteção jurídica apartada dos valores sociais e existenciais de que serve de instrumento” (TEPEDINO, Gustavo. Os direitos reais no novo Código Civil. *In*: TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. t. 2. p. 156-157).

que também é possível usucapir bens móveis e outros direitos reais,³ como a servidão, o usufruto etc.

Assim, para a consecução de nosso *desideratum*, primeiro analisaremos as usucapiões ditas “tradicionais” presentes no CCB/2002 e, em seguida, passaremos ao estudo das usucapiões especiais, que trazem regras específicas para os imóveis situados nas zonas rural e urbana. Abordaremos, então, a questão referente à somatória dos tempos de posses de possuidores diversos para possibilitar a aquisição da propriedade pela usucapião e, por fim, apresentaremos as conclusões do trabalho.

1 A usucapião extraordinária e a extraordinária social

O prazo da usucapião extraordinária, que era de 20 (vinte) anos de acordo com o art. 550 do CCB/1916 (com redação determinada pela Lei nº 2.437/55),⁴ foi reduzido para 15 (quinze) anos, conforme o art. 1.238, *caput*, do CCB/2002, mantendo-se inalterados os demais requisitos para seu cabimento.

Tal hipótese de usucapião prescinde dos requisitos do justo título e da boa-fé, como se infere do disposto no *caput* do art. 1238 do CCB/2002. O art. 550 do CCB/1916 aludia à presunção de título e boa-fé, mas o que ocorria, na verdade, era a dispensa de tais requisitos, somente exigíveis para a usucapião ordinária.⁵

Recorde-se a lição de Caio Mário da Silva Pereira de que nessa hipótese de usucapião:

Não é imprescindível que o usucapiente exerça por si mesmo e por todo o tempo de sua duração os atos possessórios, tais como cultivo do terreno, presença do imóvel [*sic*], conservação da coisa, pagamento de tributos, manutenção de tapumes, defesa contra vias de fato de terceiros, e outros. Consideram-se úteis e igualmente legítimos os atos praticados por intermédio de prepostos, agregados ou empregados.⁶

Devido ao fato do CCB/2002 ter reduzido o prazo da usucapião extraordinária de 20 (vinte) para 15 (quinze) anos, aplica-se, às posses *ad usucapionem* que foram iniciadas antes do advento do atual código, a regra de direito intertemporal do art. 2.028.

³ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 185.

⁴ Originalmente, o art. 550 do CCB/1916 dispunha que o prazo da usucapião extraordinária era de 30 anos. Tal prazo foi reduzido para 20 anos pela Lei nº 2.437/55.

⁵ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 88.

⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 20. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 123.

O parágrafo único do art. 1.238 do CCB/2002 instituiu uma hipótese de redução de prazo da usucapião extraordinária inexistente no sistema do CCB/1916.⁷ Denominamos essa hipótese de usucapião extraordinária social, devido ao fato de a atual legislação civil privilegiar, com um tempo menor de posse para usucapir, o possuidor que utiliza a coisa atendendo a certas finalidades sociais.

Veja-se que dispositivo legal citado informa que se o usucapiente estabelecer no imóvel sua moradia habitual ou realizar obras ou serviços de caráter produtivo, o prazo para a aquisição do direito de propriedade será de 10 (dez) anos de posse mansa, pacífica e ininterrupta. Estabelecer moradia habitual “[...] significa efetivamente residir com ânimo definitivo, isto é, firmar domicílio no imóvel a ser usucapido, ao menos durante o tempo necessário para se consumir a prescrição aquisitiva. O possuidor deve provar que habita, de fato, o imóvel”.⁸

Já a realização de obras ou serviços de caráter produtivo tem como escopo a realização de atividades que tornem o imóvel produtivo, ou seja, gerador de riquezas,⁹ como exemplo, a construção de uma fábrica, o desenvolvimento de um agronegócio, a construção de um edifício comercial.

Deve ser deixado claro que, para a redução de prazo prevista nessa regra legal, basta a moradia habitual *ou* a realização de obras ou serviços de caráter produtivo.¹⁰ Assim, salvo na primeira hipótese, não é imprescindível que o usucapiente exerça pessoalmente a posse, podendo fazê-lo por meio de terceiros ou prepostos.

⁷ Observe-se que, no tocante a todas as reduções de prazo, “[...] é importante considerar que o novo Código Civil primou por esta solução com o escopo de privilegiar a função social da propriedade, premiando o possuidor que [...] dá utilidade ao bem, em detrimento do proprietário que, além de não utilizar o bem, não impede que outrem o faça” (CAMBI, Eduardo. Aspectos inovadores da propriedade no novo Código Civil. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 16, p. 31- 48, out./dez. 2003. p. 42-43, nota de rodapé número 36).

⁸ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 130. Diversa é a opinião de Benedito Silvério Ribeiro, ao afirmar que a regra legal exige que o “[...] prescrite mais no imóvel, isto é, tenha nele sua moradia habitual”, sendo que o “[...] conceito de moradia é mais restrito do que o de residência, bastando, por exemplo, ao possuidor [...] que nele mantenha uma casa, usando-a durante os dias que trabalhe ou cuide do imóvel, mesmo tendo outra residência” (RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 38).

⁹ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 130.

¹⁰ Veja-se a seguinte lição: “As duas finalidades da utilização do imóvel (moradia ou produção) devem ocorrer durante a totalidade dos dez anos de forma ininterrupta podendo haver sua cumulação para a contagem do prazo, assim se o possuidor residir no imóvel por dois anos e, sem interrupção, passou a utilizá-lo como oficina mecânica por mais oito anos estará configurada a usucapião extraordinária abreviada” (BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1621).

Percebe-se, portanto, que o CCB/2002 privilegiou a destinação social dada ao bem, em detrimento do proprietário desidioso.¹¹ Carlos Alberto Dabus Maluf, com razão, afirma que a “[...] propriedade tem de cumprir sua função social, e o possuidor não pode esperar, por longo tempo, para adquirir o domínio pela prescrição aquisitiva, ao contrário, seria beneficiado o proprietário negligente”.¹² Assim, quem exercer essa posse qualificada durante 10 (dez) anos terá adquirido o bem pela usucapião, não necessitando aguardar mais cinco anos.

O parágrafo único do art. 1.238 do CCB/2002 não criou um novo tipo de usucapião, mas tão somente reduziu o prazo do *caput* na presença dos requisitos especiais acima mencionados. A adoção de uma denominação específica para essa redução de prazo tem efeitos meramente didáticos, visando delinear apenas as diferenças existentes entre o *caput* e o parágrafo único do referido dispositivo legal. Devido a essa circunstância, tal preceito seria aplicável, também, às poses *ad usucapionem* em curso no momento da entrada em vigor do CCB/2002. Contudo, observe-se que o CCB/2002 foi cauteloso ao fixar uma regra de direito intertemporal específica, a do art. 2.029, com vistas a conciliar os interesses do usucapiente e do proprietário, estabelecendo um prazo razoável para que este pudesse interromper o prazo da usucapião extraordinária social.

2 A usucapião ordinária e a ordinária social

O art. 551 do CCB/1916 (com redação determinada pela Lei nº 2.437 de 1955)¹³ estabelecia que o prazo de usucapião para o possuidor de boa-fé, com justo título, era de 10 (dez) anos entre presentes e de 15 (quinze) anos entre ausentes, de posse ininterrupta e sem oposição. O art. 1.242 *caput* do CCB/2002, por sua vez, fixa apenas o prazo de 10 (dez) para a usucapião ordinária, indiscriminadamente, não importando mais o fato de o proprietário e o possuidor usuca-piente residirem em municípios diversos.¹⁴ De qualquer forma, neste último caso, houve uma redução de prazo, sendo aplicável aqui, também, a regra de direito intertemporal do art. 2.028 do CCB/2002.

¹¹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*: artigos 1196 a 1510. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. v. 5. p. 73.

¹² MALUF, Carlos Alberto Dabus. O direito de propriedade e o instituto do usucapião. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controversas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 1. p. 288.

¹³ Antes da alteração implementada pela Lei nº 2.437/55, o *caput* do art. 551 do CCB/1916 dispunha que o prazo de usucapião ordinária entre ausentes era de vinte anos.

¹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 20. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 127.

Lembremos a lição de Orlando Gomes que, ao discorrer sobre a usucapião ordinária, esclarece que o vocábulo *título* deve ser entendido como sinônimo de um ato jurídico que serve de causa à posse, e não de documento escrito¹⁵ que consiste apenas em uma das formas que a manifestação de vontade pode assumir ao ser exteriorizada. Somente quando a lei exigir a forma escrita é que essa será da substância do ato e, portanto, imprescindível para a validade do ato jurídico. Neste caso, o título, para ser justo, deverá obedecer à forma imposta pela lei.

Perfeito é o ensinamento de Álvaro Manoel Rosindo Bourguignon, segundo o qual justo título é o “[...] título de existência concreta, apto em tese a transferir os direitos que declara transferir e que efetivamente transferiria, não fosse o elemento ausente ou defeituoso, via de regra representado pela falta de titularidade do transmitente”,¹⁶ sendo que, para fins de usucapião ordinária, deverá ser aquele “[...] cuja função econômica consiste em justificar a transferência do domínio”.¹⁷

Recorde-se, ainda, que não é necessário o registro do título no cartório de registro de imóveis para que ele seja considerado *justo*.¹⁸ De acordo com Caio Mário da Silva Pereira:

Tem-se referido que o título justo deve revestir as formalidades externas e estar transcrito no registro imobiliário. Mas não nos parece que se possa levar ao extremo a exigência, pois que se destina o instituto do usucapião precisamente a consolidar *tractu temporis* a aquisição fundada em título que apenas em tese era hábil a gerar a aquisição. A conceituação de justo título leva, pois, em consideração a faculdade abstrata de transferir a propriedade, e é neste sentido que se diz justo qualquer fato jurídico que tenha o poder em tese de efetuar a transmissão, embora na hipótese lhe faltem os requisitos para realizá-la. Assim, se a compra e venda, a doação, a arrematação, etc. transmitem a propriedade (em tese), constituem título justo para a aquisição *per usucapionem* no caso de ocorrer uma falha, um defeito, um vício formal ou intrínseco, que lhe retirem aquele efeito na hipótese. Inquinado, porém, de falha, não mais poderá ser atacado, porque o lapso de tempo decorrido expurgou-o da imperfeição, e consolidou a propriedade no adquirente.¹⁹

¹⁵ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 193.

¹⁶ BOURGUIGNON, Álvaro Manoel Rosindo. *Embargos de retenção por benfeitorias, e outras questões relativas ao exercício judicial do direito de retenção por benfeitorias*. São Paulo: RT, 1999. p. 82.

¹⁷ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 193. Citem-se como exemplos: a) escritura pública de compra e venda ou de doação; b) um formal de partilha; c) uma carta de arrematação.

¹⁸ *Vide*, dentre outros: GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 193; SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 125.

¹⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 20. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 127. Em sentido contrário, adotando posição isolada, veja-se o seguinte

Além do justo título, é preciso que o possuidor esteja de boa-fé durante todo o período aquisitivo.²⁰ De acordo com o art. 1.201 do CCB/2002, possuidor de boa-fé é aquele que ignora os vícios ou obstáculos que maculam o exercício de sua posse. Orlando Gomes, ao demonstrar quem pode ser considerado possuidor de boa-fé, ensina que o direito brasileiro “[...] concebe a boa-fé de modo negativo, como ignorância, não como convicção. Se tem consciência de que há obstáculo, ou se sabe da existência do vício que impede a aquisição da coisa, e, não obstante, a adquire, torna-se possuidor de má-fé”.²¹

Nunca é demais lembrar que, em sede de usucapião ordinária, o justo título não presume a boa-fé do possuidor usucapiente, devendo este provar que ignora o vício ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa.²²

O parágrafo único do art. 1.242 do CCB/2002 também estabeleceu uma redução de prazo, não existente no CCB/1916, tendo em vista o caráter social da posse exercida pelo usucapiente, daí chamarmos essa hipótese de usucapião de ordinária social.²³

Prescreve tal dispositivo legal que o prazo da usucapião ordinária será reduzido para 5 (cinco) anos, na hipótese de o imóvel ter sido adquirido de forma onerosa (estando assim afastada a aquisição de forma gratuita por meio de herança ou de doação),²⁴ com base no registro constante do respectivo cartório, posteriormente cancelado,²⁵ desde que tenha sido estabelecida pelos possuidores sua moradia ou que tenham realizado investimentos de interesse social e econômico.

entendimento: “O registro é ainda outro requisito para que o título seja havido como justo. Sem essa formalidade inexistente aquisição do domínio. Título não registrado não preenche a condição primacial para que seja havido como justo” (MALUF, Carlos Alberto Dabus. O direito de propriedade e o instituto do usucapião. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 1. p. 291).

²⁰ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de direito civil*. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 3. p. 152, dentre outros autores.

²¹ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 54.

²² Conforme a parte final do parágrafo único, do art. 1.201 do CCB/2002. Diz Orlando Gomes: “Além do justo título, requer-se a boa-fé. Poderia parecer, à primeira vista, que a existência de justo título implicaria boa-fé, o que dispensaria este requisito. Assim não é. [...] A boa-fé, realmente, é elemento autônomo na usucapião ordinária” (GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 195).

²³ Alguns autores denominam essa usucapião de tabular ou documental, devido à exigência legal expressa do registro imobiliário e de seu cancelamento. Cf. por exemplo, MELO, Diogo Leonardo Machado de. Usucapião ordinária tabular do artigo 1242, parágrafo único, do CC/2002: questões controvertidas. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 7. p. 333.

²⁴ MALUF, Carlos Alberto Dabus. O direito de propriedade e o instituto do usucapião. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 1. p. 289; BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1628.

²⁵ O CCB/2002 usa a expressão “cancelada”. Todavia tal palavra deve estar no masculino, pois diz respeito ao registro. Isso se deve ao fato de que constava no projeto original a palavra “transcrição”, substituída por “registro” na redação final do código (RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 40).

No contexto dessa usucapião, a moradia também deve ser entendida como sendo a residência pessoal do usucapiente, sendo excluída, por exemplo, a possibilidade de locação com esse propósito.²⁶

Investimentos de interesse social e econômico, de acordo com Caio Mário da Silva Pereira, são aqueles que não interessam apenas ao possuidor, mas que se projetam socialmente;²⁷ como exemplo, a construção de creches ou um asilo de idosos. Por sua vez, Marcelo Benacchio entende que tais investimentos cuidam da “[...] utilização do imóvel na perspectiva produtiva com vantagem a toda sociedade em razão da produção de riqueza pelo trabalho humano”.²⁸ Tendo em vista a diferença entre os dois posicionamentos citados, entendemos ser pertinente a crítica feita por José Carlos de Moraes Salles:

[...] teria sido melhor que o legislador houvesse utilizado o vocábulo *investimento*, no singular, e a disjuntiva *ou* entre *interesse social* e a palavra *econômico*, ou seja, investimento de interesse social *ou* econômico, porque nos parece que esse foi o seu intento, apesar de manifestado de maneira imperfeita. Nos termos em que está redigida a norma legal aludida, poderá haver quem entenda que o usucapiente deverá ter realizado ambos os investimentos: o social e o econômico, o que não nos parece verdadeiro.²⁹

Assim como a usucapião extraordinária social, não se trata de uma nova modalidade de usucapião, mas apenas uma redução de prazo da usucapião ordinária tratada no *caput* do art. 1.242, tendo em vista a destinação social que foi dada ao bem imóvel. Adotamos aqui, da mesma forma, uma denominação específica somente para fins didáticos. Portanto, também nessa hipótese legal, a redução de prazo pode ser aplicável às posses *ad usucapionem* em curso por ocasião da vigência do CCB/2002, desde que se cumpra o estabelecido no art. 2.029.

²⁶ BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1628. Veja-se, ainda, o posicionamento peculiar deste autor, na mesma página: “Caso o imóvel seja habitado apenas pela família do possuidor e a manutenção desta seja de sua responsabilidade legal, apesar do possuidor não residir no imóvel haverá o preenchimento da finalidade da norma jurídica”.

²⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 20. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 128.

²⁸ BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1629. O autor informa, ainda, na mesma página, que as finalidades de moradia ou produção são alternativas, mas devem ocorrer durante todo o período de 5 anos, sendo possível a somatória de ambas as finalidades para o cômputo do prazo, desde que sejam contínuas.

²⁹ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 138.

Entendemos que o ponto de maior polêmica dessa usucapião diz respeito ao requisito legal do *cancelamento posterior do registro imobiliário*.

A doutrina é controversa quanto ao entendimento de qual é o registro a que a norma jurídica se refere: a) se é o registro do próprio título da aquisição onerosa do usucapiente; b) se é o registro imobiliário anterior, com base no qual essa aquisição onerosa foi realizada.

Entendemos que adotam o primeiro posicionamento, por exemplo, Carlos Alberto Dabus Maluf, Caio Mário da Silva Pereira e Benedito Silvério Ribeiro. O primeiro afirma que a intenção do CCB/2002 foi proteger “[...] o proprietário aparente, ou seja, aquele que já possuía uma inscrição dominial que fora cancelada por vício de qualquer natureza”.³⁰ O segundo autor citado informa que essa usucapião ocorre quando o imóvel foi adquirido por ato oneroso e que seu instrumento conste do registro público, cancelado posteriormente por sentença.³¹ E o terceiro autor entende que a “[...] hipótese está ligada ao justo título e visa sanar problema decorrente da anulação de registro que tenha durado um lustro, referentemente a imóvel utilizado para moradia ou destinado a finalidades econômicas e sociais”.³²

Diogo Leonardo Machado de Melo partilha dessa opinião, ao sustentar que o CCB/2002 teve por escopo a tutela daquele que comprovadamente adquiriu, de forma onerosa o imóvel, obtendo o reconhecimento estatal por algum período, pois o título apresentado foi apto a ser registrado, embora vindo a ser, posteriormente, cancelado.³³ O autor entende que nessa situação não há apenas um interesse social, mas também um interesse econômico e político em produzir

[...] certa segurança jurídica nas transações imobiliárias registradas, protegendo-se aquele proprietário aparente, que cumpriu todas as exigências legais para o registro (que, em regra não são fáceis de cumprir) e investiu no imóvel, em contrapartida ao proprietário real inerte, que nada fez para impugnar aquela aparência, nada fez para purgar sua situação de inatividade.³⁴

³⁰ MALUF, Carlos Alberto Dabus. Artigo 1225 a 1360. In: SILVA, Regina Beatriz Tavares da (Coord.). *Código Civil comentado*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 1170.

³¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 20. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 128.

³² RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 40.

³³ MELO, Diogo Leonardo Machado de. Usucapião ordinária tabular do artigo 1242, parágrafo único, do CC/2002: questões controvertidas. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 7. p. 341.

³⁴ MELO, Diogo Leonardo Machado de. Usucapião ordinária tabular do artigo 1242, parágrafo único, do CC/2002: questões controvertidas. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 7. p. 341. Mais à frente, na p. 344, o autor deixa ainda mais claro seu pensamento ao afirmar: “[...] o justo título, proveniente da aquisição

Este último autor entende que não é preciso que o imóvel esteja registrado há cinco anos antes do cancelamento para que possa estar configurada essa hipótese de usucapião.³⁵ Para ele, o requisito do registro do título não serve como termo inicial para a contagem do prazo de usucapião, mas sim como marco de aparência, veracidade e legalidade que contém o título.³⁶ O autor sustenta, no entanto, que, de acordo com a redação legal, o cancelamento do registro não pode ser feito antes de passados cinco anos de posse.^{37 38}

Adotando o segundo posicionamento, por sua vez, José Carlos de Moraes Salles compreende que o legislador quis proteger o adquirente de boa-fé, “[...] a quem não seria possível imputar culpa – e muito menos dolo – pela nulidade do registro anteriormente feito, dando-lhe, assim, oportunidade para adquirir pela usucapião ordinária, desde que preenchidos os requisitos previstos por aquela norma”.³⁹ Para esse autor, o CCB/2002 não esclareceu muito bem quais seriam as razões que teriam causado o cancelamento desse registro após a aquisição do imóvel pelo usucapiente; porém, dever-se-ia supor que tais razões seriam devidas a falhas de registro anteriores a essa aquisição, descobertas somente depois da transferência do imóvel, “[...] tanto que, pela redação do dispositivo legal em exame, o imóvel teria sido adquirido com base em registro ‘constante do respectivo cartório’, ‘cancelado posteriormente’”.⁴⁰

onerosa da propriedade, deve ter sido objeto de registro na matrícula do imóvel [...]. Com o registro, até que prove o contrário, o adquirente é havido como dono do imóvel [...]. Ao que parece, exigiu o legislador o registro do título do adquirente para configuração do justo título especial, como marca da aparência de veracidade e de legalidade daquela aquisição. Estará impedido, portanto, o uso do parágrafo único do art. 1242 nos casos em que a aquisição se deu sem a necessidade do registro, cujo efeito é somente publicitário, como no caso do casamento pelo regime de comunhão universal de bens, por exemplo”.

³⁵ Ao contrário do entendimento de Benedito Silvério Ribeiro, transcrito acima.

³⁶ MELO, Diogo Leonardo Machado de. Usucapião ordinária tabular do artigo 1242, parágrafo único, do CC/2002: questões controvertidas. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 7. p. 346. Na mesma página, o autor afirma que, se não fosse assim, a regra do CCB/2002 deveria dispor que “[...] o registro deverá ser de cinco anos, o que não ocorreu em nenhum momento, o que só leva a concluir, [...] estar equivocada a posição que exige cinco anos de registro para usucapião tabular”.

³⁷ MELO, Diogo Leonardo Machado de. Usucapião ordinária tabular do artigo 1242, parágrafo único, do CC/2002: questões controvertidas. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 7. p. 345-346.

³⁸ Importante é a lição do citado autor, que destaca que, apesar de o CCB/2002 falar apenas em cancelamento do registro, é possível a aplicação dessa hipótese de usucapião quando o possuidor estiver com seu registro apenas bloqueado, pois essa medida “[...] paralisa, ainda que provisoriamente, o registro, até que se decida por sua validade ou pelo seu cancelamento” (MELO, Diogo Leonardo Machado de. Usucapião ordinária tabular do artigo 1242, parágrafo único, do CC/2002: questões controvertidas. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 7. p. 349, grifos do autor). Sobre a aplicação dessa modalidade de usucapião em hipótese de matrícula bloqueada, vide a seguinte decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ): 3ª Turma, REsp nº 1.133.451/SP. Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 27.3.2012, publ. 18.4.2012.

³⁹ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 137-138.

⁴⁰ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 137.

Este também é o entendimento de Gustavo Tepedino, ao sustentar que tal modalidade de usucapião tem a finalidade de superar certos problemas registrais:

O Codificador procura assegurar ao possuidor de boa-fé, que adquiriu o imóvel confiando nas informações equivocadas ou falsas fornecidas pelo Cartório do Registro de Imóveis, a aquisição da propriedade após o decurso de 5 anos. Essa nova modalidade resolve problemas gravíssimos em decorrência do sistema brasileiro atribuir ao registro uma presunção relativa – não absoluta – de veracidade. Uma vez demonstrada a falsidade do título registrado, o registro poderá ser impugnado.⁴¹

Marcelo Benacchio deixa bem clara a adoção do segundo posicionamento, pois considera que no momento da celebração da aquisição onerosa deve existir “[...] regularidade do registro imobiliário atribuindo a situação jurídica de proprietário ao alienante”.⁴² Para o autor, o que o parágrafo único do art. 1.242 fez foi impor o registro da “[...] da propriedade do alienante enquanto razão da aquisição pela regularidade do título dominial [...]”⁴³ sem, todavia, obrigar o registro do título do adquirente, que pode, ou não, ocorrer. Demonstra, ainda, que “[...] a aquisição pelo registro do título foi frustrada diante do cancelamento do registro imobiliário no serviço extrajudicial correspondente surgindo a usucapião ordinária abreviada como uma forma de saneamento do ocorrido”.⁴⁴ Por fim, Marcelo Benacchio aponta que o cancelamento do registro deve sempre ocorrer após a aquisição onerosa feita pelo usucapiente, sendo decorrente de decisão judicial ou administrativa, em razão de vícios do título ou do registro.⁴⁵

Em que pese tal controvérsia jurídica, criticamos a própria redação do parágrafo único do art. 1.242 do CCB/2002 que exige, para a configuração dessa

⁴¹ TEPEDINO, Gustavo. Os direitos reais no novo Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. t. 2. p. 156. O autor, na mesma página, aponta como exemplo: “É o caso do Rio de Janeiro, onde em torno da Barra da Tijuca, do Recreio dos Bandeirantes, moram dois milhões de pessoas sem segurança jurídica, sujeitas à futura decisão judicial em processo ainda em andamento, devido a problemas registrais que vêm desde as Capitanias Hereditárias. [...] Em homenagem ao princípio da segurança jurídica, o legislador decidiu tutelar o adquirente se, transcorrido o prazo de cinco anos, não houver alegação de invalidade do registro imobiliário com base no qual a aquisição se deu”.

⁴² BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1628.

⁴³ BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1628.

⁴⁴ BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1628.

⁴⁵ BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1628.

hipótese de usucapião, o cancelamento do registro imobiliário, qualquer que seja ele (do próprio justo título do possuidor usucapiente, ou do registro anterior, com base no qual a aquisição onerosa foi realizada).

Parece-nos que a maior parte dos autores citados cogita da aplicação prática dessa usucapião apenas quando o cancelamento do registro imobiliário é feito administrativamente pelo oficial do cartório de registro de imóveis,⁴⁶ ou por meio de uma ação de impugnação e retificação do registro.⁴⁷ Pergunta-se, então: a incidência legal da usucapião ordinária social deveria ficar restrita a essas circunstâncias específicas? Entendemos que essa não é a melhor interpretação.

Veja-se que a aquisição do direito de propriedade pela usucapião depende da presença de certos requisitos durante determinado período de tempo. Para nós, impor que para a constituição da usucapião ordinária social seria preciso o cancelamento do registro imobiliário significa dizer que primeiro deveria decorrer o prazo legal, para depois ocorrer o cancelamento do registro, pois se isso acontecesse antes do decurso do tempo, a posse que era de boa-fé poderia se converter em má-fé, porque o possuidor tomaria conhecimento da existência de algum vício que, conforme o caso, poderia *macular sua posse*, excluindo, então, a aplicação da usucapião ordinária social. Essa situação é contrária à própria essência do instituto jurídico da usucapião, pois condiciona sua constituição à ocorrência de um requisito posterior ao decurso do prazo legal. Por isso, entendemos que a exigência de *cancelamento posterior do registro* não se coaduna com a natureza jurídica da usucapião.

Observe-se, ainda, a seguinte hipótese fática: seguindo a linha de raciocínio do primeiro posicionamento, o que fazer na situação na qual não é constatada nenhuma irregularidade e o possuidor, que não teve o registro imobiliário cancelado, é surpreendido com uma ação reivindicatória interposta por quem diz ser o legítimo proprietário, alegando que a aquisição do possuidor foi *a non domino*? Estaria este último impedido de alegar a usucapião ordinária social como matéria de defesa, tendo em vista a inexistência do cancelamento do título da aquisição onerosa?

A mesma incongruência jurídica aconteceria, nessa situação hipotética, caso fosse adotado o segundo posicionamento, pois, de igual maneira, não poderia o usucapiente alegar a usucapião como matéria de defesa antes de ter ocorrido o cancelamento do registro imobiliário anterior, com base no qual o imóvel teria sido adquirido onerosamente. Veja-se que, sendo um requisito legal o “cancelamento posterior do registro imobiliário anterior”, a sua inexistência também obstaría a interposição da ação declaratória de usucapião por parte do possuidor.

⁴⁶ Como, em um exemplo simples, no caso do cancelamento geral de alguns registros, devido a conflitos entre circunscrições territoriais de dois cartórios de registros de imóveis.

⁴⁷ Cf. por exemplo, TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 140.

Sustentamos, então, que a interpretação do parágrafo único do art. 1.242 deve ser feita de modo a privilegiar o possuidor que utiliza a coisa atendendo à destinação social pontuada na regra jurídica. Essa é a principal finalidade do instituto e não o cancelamento posterior do registro. O requisito legal do “cancelamento posterior do registro” deve ser compreendido, então, como meramente facultativo, independentemente da adoção de qualquer um dos dois posicionamentos apontados acima.

Flávio Tartuce adota posição similar a nossa, pois entende que o parágrafo único, do art. 1.242, apresenta um *sério problema* ao estabelecer, ao lado da posse qualificada pela moradia ou investimentos de interesse social e econômico, o requisito da existência de um título hábil a transferir a propriedade, registrado e cancelado posteriormente. O autor afirma que este último requisito, de acordo com a literalidade da regra geral:

[...] é realmente imprescindível. Entretanto, penso o contrário, pois a *posse-trabalho é que deve ser tida como elemento fundamental para a caracterização dessa forma de usucapião ordinária*, fazendo com que o prazo caia pela metade. Deve-se então concluir que a existência do título registrado e cancelado é *até dispensável*, pois o elemento é acidental, formal. A posse-trabalho, em realidade, é o que basta para presumir a existência da boa-fé (aqui é a boa-fé objetiva, que está no plano da conduta) e do justo título. Essa parece ser a melhor interpretação, fundada no princípio da função social da posse.⁴⁸

Com a devida vênia em relação às opiniões discordantes, criticamos com veemência a redação do parágrafo único do art. 1.242, tendo em vista acreditarmos que o requisito do *cancelamento posterior do registro imobiliário* vai ao encontro da própria natureza jurídica do instituto jurídico da usucapião, bem como em relação à finalidade social que se pretende alcançar com tal regra jurídica. Entendemos, portanto, que a interpretação literal deve ser afastada, desconsiderando-se a exigência do cancelamento posterior do registro para a configuração da usucapião ordinária social, valorizando-se, assim, o caráter social da posse.

3 A usucapião especial rural

Tal usucapião tem por escopo a fixação do homem no campo, devendo o usucapiente morar e trabalhar no local, requerendo, portanto, uma ocupação

⁴⁸ TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 234 (grifos nossos).

produtiva do imóvel.⁴⁹ Assim, deve ser pessoa física que more e trabalhe na terra, dela tirando sua subsistência e de sua família,⁵⁰ não podendo ser proprietária de nenhum outro imóvel urbano ou rural.⁵¹

O CCB/1916 não continha nenhum dispositivo legal que tratasse da usucapião especial rural. O CCB/2002, ao contrário, menciona tal modalidade de usucapião no art. 1.239. Todavia, a referida regra não trouxe nenhuma alteração ao regime jurídico da usucapião especial rural posto no art. 191 da CF/88 e, por isso, não nos deteremos mais em tal hipótese legal.⁵²

4 A usucapião especial urbana

Atualmente, temos 3 (três) espécies de usucapião especial urbana, como a seguir será demonstrado.

4.1 A usucapião especial urbana individual

A CF/88 criou essa hipótese de usucapião, sendo que seu núcleo normativo se encontra no art. 183, onde estão elencados seus requisitos legais. O Estatuto da Cidade, regulamentando os arts. 182 e 183 da CF/88, detalha, em pormenores, tais requisitos.⁵³ Tratando o Estatuto da Cidade da mesma modalidade de

⁴⁹ MALUF, Carlos Alberto Dabus. O direito de propriedade e o instituto do usucapião. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 1. p. 291.

⁵⁰ RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 44.

⁵¹ Para a prova de que não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural, conforme Benedito Silvério Ribeiro, basta que o usucapiente apresente certidão do local de situação do imóvel usucapiendo, pois não haveria como se fazer prova mediante certidões negativas de todos os cartórios de registros de imóveis do país (RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 44). Para José Carlos de Moraes Salles, basta que o autor alegue sua condição de não proprietário, competindo ao réu comprovar, se for o caso, a inverdade (SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 292).

⁵² Recorde-se que nosso ordenamento já conhecia tal modalidade de usucapião antes da CF/88, mas os prazos de posse ininterrupta e sem oposição e a área do terreno eram diversos. Vide art. 125 da Constituição Federal de 1934, art. 148 da Constituição Federal de 1937, art. 156, §3º da Constituição COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. *Revista de Direito Privado*, n. 1, p. 53-69, jan./mar. 2000. p. 66; SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 57-58).

⁵³ Cf. LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 29.

usucapião anteriormente criada pela CF/88, apenas explicitando alguns pontos específicos desse instituto jurídico, podem ser aproveitados os prazos de posse decorridos antes da vigência do Estatuto, desde que posteriores à entrada em vigor da CF/88.⁵⁴

Por essa modalidade de usucapião, aquele que possuir uma área urbana de até 250m², não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural,⁵⁵ utilizando-a para sua moradia ou de sua família,⁵⁶ adquirir-lhe-á a propriedade após 5 (cinco) anos de posse mansa e pacífica. Dessa forma, somente a pessoa física poderá se beneficiar dessa hipótese de usucapião, estando excluída a pessoa jurídica.⁵⁷

O *caput* do art. 9º do Estatuto da Cidade repete a redação do *caput* do art. 183 da CF/88, inovando apenas com a inserção da expressão “ou edificação urbana” na caracterização dos requisitos necessários para a ocorrência dessa espécie de usucapião, apaziguando controvérsia hermenêutica a respeito do que se deveria entender por “área urbana de até 250m²”.

Em primeiro lugar, discutiu-se a possibilidade ou não de se usucapir, nessa modalidade específica, o terreno edificado ou construído. Já foi sustentada interpretação literal do *caput* do art. 183 da CF/88, afirmando-se que a Constituição teria excluído o terreno urbano edificado, apenas se admitindo a usucapião da terra urbana nua, sem edificação. Todavia, com absoluta razão, interpretando-se teleologicamente o citado dispositivo constitucional, acabou prevalecendo na doutrina e na jurisprudência o entendimento de que o termo “área” inclui os terrenos edificados devido à exigência posta pela própria Constituição de que a área urbana seja utilizada para fins de moradia, não se tornando possível se admitir, então, a existência de moradia onde não existisse ao menos um teto.⁵⁸

⁵⁴ LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 30; HORBACH, Carlos Bastide. Artigos 9 a 20. In: MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes (Coord.). *Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001*, comentários. 2. ed. São Paulo: RT, 2004. p. 133.

⁵⁵ Quanto à prova da condição de não proprietário, aplica-se aqui o mesmo entendimento exposto na nota de rodapé número 51.

⁵⁶ A posse deve ser pessoal, não valendo para essa espécie de usucapião, bem como para a usucapião especial rural, a posse exercida por intermédio de preposto ou de terceiro, devido à finalidade social específica posta na CF/88 (moradia do possuidor ou de sua família, no primeiro caso, e moradia e trabalho, na segunda hipótese). Veja-se que se na usucapião especial urbana, caso o possuidor, ao invés de residir no bem, vier a utilizá-lo exclusivamente para fins comerciais, industriais etc., não poderá se beneficiar dessa hipótese de usucapião. Tem sido admitida, contudo, pela jurisprudência, a destinação mista do imóvel (moradia e um pequeno comércio, por exemplo, ou ainda quando o imóvel é usado para a moradia e prestação de serviços, como a dona de casa que faz reparos em roupas de seus clientes). Cf. SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 271-272.

⁵⁷ MALUF, Carlos Alberto Dabus. O direito de propriedade e o instituto do usucapião. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controversas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 1. p. 293.

⁵⁸ COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. *Revista de Direito Privado*, n. 1, p. 53-69, jan./mar. 2000. p. 68.

Admitindo-se a usucapião de áreas urbanas edificadas, passou-se a discutir se o limite máximo de 250m² estaria a referir-se somente ao solo, à construção, ou a ambos.⁵⁹ Parte da doutrina entendia que dentro desse limite deveria estar incluída a área construída,⁶⁰ ao contrário de outros autores que admitiam a usucapião especial urbana em terrenos cuja dimensão máxima da superfície do solo fosse de 250m², não importando que a área construída ultrapassasse esse limite legal.⁶¹

O art. 9º, *caput*, do Estatuto da Cidade sanou⁶² qualquer obscuridade que pudesse haver na redação do *caput* do art. 183 da CF/88, assentando o entendimento de que um terreno edificado pode ser usucapido e que o limite de 250m² atinge tanto a área não construída, quanto a construída,⁶³ “[...] em evidente conformidade com o escopo social que orienta e inspira o instituto”.⁶⁴ No mesmo sentido, a lição de José Carlos de Moraes Salles:

[...] o art. 9º da Lei 10.257, de 10.7.2001 (Estatuto da Cidade) alude, agora, a área ou edificação urbana de até 250 metros quadrados, querendo com isso significar que tanto a área do terreno como a da edificação no mesmo construída não poderão ultrapassar a mencionada metragem quadrada, espancando, assim, a dúvida que o texto do art. 183 da Constituição da República gerara [...]. Teria sido preferível, entretanto, que a redação do art. 9º do Estatuto da Cidade tivesse utilizado a expressão “área urbana e edificação urbana” ao invés de “área ou edificação urbana”, porque não haverá edificação sem que se alicerce sobre uma área. Todavia, parece-nos indubitável que, mesmo

⁵⁹ LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 31.

⁶⁰ Veja-se o seguinte trecho: “Para nós, a área urbana a que se refere a Constituição deve ser entendida tanto em razão do terreno quanto da construção. Não tendo feito o Texto Constitucional discriminação entre uma e outra, é óbvio que quis englobá-las. É de inteira aplicação aqui o brocardo segundo o qual onde o texto não distingue não é lícito ao intérprete distinguir [...] a inteligência correta dos limites usucapíveis com fundamento nesse preceito é a de que o imóvel não poderá ter mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, seja de terreno, seja de área construída. Prevalece o que for maior” (Celso Ribeiro Bastos, 1990 *apud* HORBACH, Carlos Bastide. Artigos 9 a 20. In: MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes (Coord.). *Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001, comentários*. 2. ed. São Paulo: RT, 2004. p. 136).

⁶¹ Tupinambá Miguel Castro do Nascimento, 1992 *apud* HORBACH, Carlos Bastide. Artigos 9 a 20. In: MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes (Coord.). *Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001, comentários*. 2. ed. São Paulo: RT, 2004. p. 137.

⁶² O Estatuto da Cidade, como norma regulamentadora dos arts. 182 e 183 da CF/88, esclareceu e complementou o sentido da expressão “área urbana”. Cf. SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 278.

⁶³ “Tome-se como exemplo a inviabilidade de se usucapir residência com área construída de trezentos metros quadrados erigida em terreno com área de duzentos e trinta metros quadrados” (LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 31).

⁶⁴ HORBACH, Carlos Bastide. Artigos 9 a 20. In: MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes (Coord.). *Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001, comentários*. 2. ed. São Paulo: RT, 2004. p. 138.

com a impropriedade da expressão utilizada, quis o legislador estabelecer que tanto a área do terreno como a edificação não poderão ultrapassar os duzentos e cinquenta metros quadrados a que alude o art. 183 da Constituição Federal de 1988.⁶⁵

O *caput* do art. 1.240 do CCB/2002, norma posterior ao Estatuto da Cidade, repete o artigo constitucional, não mencionando a expressão “ou edificação urbana”. Todavia, não se deve entender que o CCB/2002, por ser norma posterior, teria revogado o art. 9º do Estatuto da Cidade, dado o caráter especial desta última norma em matéria de direito urbanístico, decorrente do próprio art. 182 da CF/88, que manda que uma lei federal específica regulamente a política urbana.⁶⁶

Observe-se, ainda, que é possível a usucapião de apartamentos, e não só de terrenos,⁶⁷ pois a usucapião especial urbana pretende a aquisição de imóvel situado na área urbana, instrumentalizando o acesso à moradia, independentemente da estrutura física do imóvel.⁶⁸

4.2 A usucapião especial urbana familiar

A Lei nº 12.424, de 16.6.2011, acrescentou ao CCB/2002 o art. 1.240-A, criando uma nova hipótese de usucapião especial urbana que vem sendo chamada de usucapião familiar, ou ainda de usucapião especial urbana por abandono

⁶⁵ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 278, grifos do autor. No mesmo sentido, veja-se a seguinte lição: “Não obstante o artigo 183 da Constituição da República somente se referir à área, depreende-se que o limite espacial abrange tanto a área não edificada quanto a edificada. *Dito diversamente, área urbana não compreende apenas o terreno sem edificações*. Com efeito, não condiz com a função do instituto admitir-se a usucapião de área não superior a 250m² que possua edificação de envergadura maior. *Assim, o limite de 250m² para a usucapião especial urbana abrange tanto o terreno quanto a construção* [...] Trata-se de interpretação consentânea com o Texto Constitucional, corroborada pelo advento do Código Civil. No caso de bem com extensão superior, ao possuidor restam as demais modalidades de usucapião, se preenchidos seus respectivos requisitos legais” (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 135, grifos nossos).

⁶⁶ CAMBI, Eduardo. Aspectos inovadores da propriedade no novo Código Civil. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 16, p. 31- 48, out./dez. 2003. p. 43-44; RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 42; dentre outros autores.

⁶⁷ Esse é o posicionamento atual do Supremo Tribunal Federal (STF), conforme julgamento do Tribunal Pleno, no RE nº 305.416/RS. Rel. Min. Marco Aurélio M. de F. Mello, j. 31.8.2020, publ. 3.12.2020.

⁶⁸ Cf. TEPEDINO, Gustavo. Os direitos reais no novo Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. t. 2. p. 155-156. Veja-se o teor do Enunciado nº 314 da IV Jornada de Direito Civil: “Art. 1.240. Para os efeitos do artigo 1240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum”.

do lar.⁶⁹ O artigo legal citado contém quase todas as exigências da usucapião especial urbana individual,⁷⁰ diminuindo, drasticamente, o tempo de posse mansa e pacífica para 2 (dois) anos.⁷¹ Vejamos, então, os requisitos específicos dessa modalidade de usucapião.

O imóvel objeto dessa usucapião deve ser, necessariamente, de propriedade do casal, com área total de 250m². Um imóvel alheio, portanto, que venha a ser possuído por um casal, só poderá ser usucapido pelas demais modalidades de usucapião, não sendo possível a incidência da normativa do art. 1.240-A do CCB/2002. No tocante à copropriedade exigida pela usucapião familiar, veja-se a lição de José Fernando Simão:

O imóvel pode pertencer ao casal em condomínio ou comunhão. Se o casal for casado pelo regime da separação total de bens e ambos adquiriram o bem, não há comunhão, mas sim condomínio e o bem poderá ser usucapido. Também, se o marido ou a mulher, companheiro ou companheira, cujo regime seja o da comunhão parcial de bens compra um imóvel após o casamento ou início da união, este bem será comum (comunhão do aqwesto) e poderá ser usucapido por um deles. Ainda, se casados pelo regime da comunhão universal de bens, os bens anteriores e posteriores ao casamento, adquiridos a qualquer título, são considerados comuns e, portanto, podem ser usucapidos nesta nova modalidade. Em suma: havendo comunhão ou simples condomínio entre cônjuges e companheiros a usucapião familiar pode ocorrer.⁷²

O cônjuge ou companheiro que permanece residindo no imóvel deve ter a posse *exclusiva* sobre o bem de propriedade de ambos para poder usucapir a metade do imóvel que pertence àquele que abandonou o lar. Dessa forma, a data

⁶⁹ Como se trata de uma nova hipótese de usucapião, contam-se os prazos de posse *ad usucapionem* a partir da data da entrada em vigor da alteração legislativa, sendo esse o entendimento que tem prevalecido nos tribunais. *Vide*, nesse sentido, o Enunciado nº 498 da V Jornada de Direito Civil.

⁷⁰ Observe-se que não foi criada uma hipótese semelhante para os imóveis situados em zona rural. Gilson Ferreira crítica essa situação afirmando que “[...] não se compreende a opção legislativa de privilegiar as situações imobiliárias urbanas [...]”, não se contemplando situações idênticas “[...] na zona rural, em que estão presentes as mesmas necessidades motivadoras de proteção, isto sem esquecer que na maioria das vezes os moradores da zona rural se encontram distantes das políticas públicas protetivas” (FERREIRA, Gilson. Usucapião no Código Civil brasileiro: da ancestralidade romana como modo de aquisição da propriedade imobiliária à contemporânea proteção da entidade familiar – uma análise crítica. *Revista da Faculdade de Direito*, São Paulo, v. 112, p. 83-109, jan./dez. 2017. p. 106-107. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/149472>. Acesso em: 2 set. 2021).

⁷¹ Note-se que é o menor prazo de usucapião de nosso sistema legal, inclusive em relação à usucapião de bens móveis, conforme se verifica nos arts. 1.260 e 1.261 do CCB/2002.

⁷² SIMÃO, José Fernando. *Usucapião familiar*: problema ou solução? Disponível em: <https://professorsimao.com.br/usucapiao-familiar-problema-ou-solucao/>. Acesso em: 12 maio 2021.

inicial para contagem do prazo de 2 anos é o dia em que o cônjuge ou companheiro abandonou o lar, ou seja, a data da separação de fato do casal,⁷³ sendo dispensável o reconhecimento formal da dissolução da união estável ou do casamento, apesar de o art. 1.240-A utilizar as expressões “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”.⁷⁴

Observe-se que, de acordo com a redação do art. 1.240-A, a posse do cônjuge ou companheiro, além de ser exclusiva, deve ser também *direta*. Criticamos a adoção dessa expressão, pois o CCB/2002 quando utiliza o termo *posse direta* está a se referir ao desdobramento da relação possessória em posse direta e indireta, decorrente de um vínculo jurídico temporário, em virtude de um direito pessoal ou real.⁷⁵ É o que ocorre, por exemplo, nos contratos de locação, comodato etc., ou na constituição dos direitos reais limitados de usufruto, superfície etc.⁷⁶ No desdobramento da posse plena em direta e indireta, temos o convívio de duas posses paralelas, mas de graus diferentes.

Assim, sabe-se que para se ter posse *ad usucapionem* não é possível que o possuidor tenha posse direta sobre a coisa, pois, nesse caso, estaria possuindo o bem devido a um vínculo jurídico com o próprio proprietário, ou com quem lhe faça as vezes. Nessa última circunstância, o possuidor indireto, não proprietário, é que teria a posse *ad usucapionem* e não o possuidor direto. Portanto, é incoerente o dispositivo legal citado dispor que poderá usucapir aquele que tem *posse direta* e exclusiva sobre determinado bem. Quem tem posse direta não tem a posse exclusiva de alguma coisa, mas apenas o contato imediato com o bem, já que o contato mediato permanece com o possuidor indireto. Para nós, portanto, é errônea a adoção do termo *posse direta* pelo art. 1.240-A, pois não se adequa à terminologia empregada originalmente pelo CCB/2002.

Em que pese a crítica feita acima, tem-se compreendido a expressão *posse direta* do art. 1.240-A como sendo a posse pessoal do usucapiente para efeito do

⁷³ Como muito bem observado por Tula Wesendonck, deve-se ter cautela ao se fixar, no caso concreto, o momento que teve início a separação de fato, não devendo esta ser eventual ou provisória, mas sim consistir naquela que rompe, efetivamente, com a vida em comum do casal (WESENDONCK, Tula. Usucapião familiar: uma forma de solução de conflitos no direito de família ou (re)criação de outros? In: ZAVASCKI, Liane Tabarelli; BÜHRING, Marcia Andrea; JOBIM, Marco Félix (Coord.). *Diálogos constitucionais de direito público e privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013. n. 2. p. 278).

⁷⁴ Cf. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 137; CALDERON, Ricardo Lucas; IWASAKI, Michele Mayumi. Usucapião familiar: quem nos salva da bondade dos bons? *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 3, n. 1, p. 29-56, jan./mar. 2015. p. 41-42; dentre outros autores.

⁷⁵ De acordo com o art. 1.197 do CCB/2002.

⁷⁶ Recorde-se que o desdobramento da posse também pode nascer de relações originárias do direito de família ou do direito sucessório, como ocorre na relação possessória que se estabelece, respectivamente, entre o representante legal do menor e este último, no tocante aos seus bens, e a do inventariante com os herdeiros, no que diz respeito aos bens da herança. Cf. GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 59-63.

cumprimento do requisito legal da moradia. Conforme observa Gilson Ferreira, a noção de posse direta, no contexto da usucapião familiar, “[...] reside na finalidade social, no sentido de a coisa ser empregada diretamente por quem permanece no imóvel para o exercício de um direito fundamental: o direito de moradia”.⁷⁷ Essa, então, é a solução que se apresenta diante da terminologia inadequada utilizada pela Lei nº 12.424/2011, ao inserir o art. 1.240-A no CCB/2002.

O requisito legal do *abandono do lar* certamente é o ponto nevrálgico de análise dessa usucapião.

Várias são as críticas feitas à essa espécie de usucapião, por se entender que o requisito do abandono do lar resgata a importância da culpa no rompimento das relações entre cônjuges ou companheiros, tendo em vista o exíguo período de tempo para se usucapir ser de apenas 2 anos de posse mansa e pacífica, o que corresponderia a uma penalidade patrimonial ao cônjuge ou companheiro que abandonou a família.⁷⁸ Afirma-se que a introdução do referido requisito legal em um tipo de usucapião, criado após a Emenda Constitucional nº 66/2010,⁷⁹ apresenta-se como um verdadeiro retrocesso por possibilitar ser ressuscitada “[...] a figura de um dever que, aparentemente, em sua interpretação histórica, afronta aos ditames constitucionais”.⁸⁰ Nessa linha de raciocínio, Marcelo de Oliveira Milagres entende que o art. 1.240-A:

[...] viola a natureza e a finalidade do instituto da usucapião e ressuscita a inculpação na ruptura da comunhão de vida do casamento, introduzindo na união estável,⁸¹ em clara incompatibilidade com a

⁷⁷ FERREIRA, Gilson. Usucapião no Código Civil brasileiro: da ancestralidade romana como modo de aquisição da propriedade imobiliária à contemporânea proteção da entidade familiar – uma análise crítica. *Revista da Faculdade de Direito*, São Paulo, v. 112, p. 83-109, jan./dez. 2017. p. 106. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/149472>. Acesso em: 2 set. 2021. Veja-se o Enunciado nº 502 da V Jornada de Direito Civil: “O conceito de posse direta referido no art. 1.240-A do Código Civil não coincide com a acepção empregada no art. 1.197 do mesmo Código”.

⁷⁸ Destaque-se, dentre outros, a opinião de DIAS, Maria Berenice. Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa? *Instituto Brasileiro de Direito de Família*, Belo Horizonte, 14 jul. 2011. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/746/Usucapi%C3%A3o+e+abandono+do+lar%3A+a+volta+da+culpa%3F+>. Acesso em: 12 maio 2021 e SIMÃO, José Fernando. *Usucapião familiar: problema ou solução?* Disponível em: <https://professorsimao.com.br/usucapiao-familiar-problema-ou-solucao/>. Acesso em: 12 maio 2021.

⁷⁹ Recorde que a citada emenda constitucional alterou a redação do §5º do art. 226 da CF/88, passando a ser permitida em nosso ordenamento jurídico a extinção do casamento sem qualquer outra exigência prévia, bastando a simples manifestação de vontade de um ou ambos os cônjuges.

⁸⁰ CÔRREA, Cláudia Franco; SETA, Cristina Gomes Campos de. A usucapião familiar e a figura do abandono de lar: contradições e ambiguidades. *Revista de Direito de Família e Sucessão*, v. 2, n. 1, p. 156-173, jul./dez. 2015. p. 168.

⁸¹ Veja-se, neste ponto específico, a seguinte análise crítica: “No que se refere às uniões não matrimonializadas, ou seja, as efetivadas pela via da união estável, para as quais jamais se exigiu convivência sob o mesmo teto, o legislador inovou criando aparentemente requisito jamais exigido para o reconhecimento de tais vínculos. A questão é efetivamente curiosa na medida em que, para configurar a união estável, não se

objetivação do término das entidades familiares, que encontra fundamento na promoção das liberdades individuais e no respeito à vida privada e à intimidade.⁸²

Em consequência do apontado acima, com louvado esforço hermenêutico, há juristas que têm procurado interpretar o requisito *abandono do lar* de acordo com o atual estágio do direito de família brasileiro, descartando-se a apuração da culpa para a configuração desse requisito legal.

Assim, há aqueles que entendem que o mais correto seria interpretar *abandono do lar* no sentido de *abandono do imóvel*, ou seja, abandono do exercício da posse do imóvel pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro.⁸³ Recorde-se que abandona a posse aquele que deixa de praticar atos possessórios, ou seja, atos que são inerentes ao exercício do domínio (atos de uso, de gozo, de disposição). Dessa forma, sustenta-se que se um dos cônjuges ou companheiros deixa “[...] de exercer poderes inerentes ao domínio sobre os bens durante a separação de fato, perde a posse e nasce a posse exclusiva do outro, conseqüentemente incidindo a possibilidade de que se inicie a contagem do prazo para fins de usucapião”.⁸⁴ De acordo com esse posicionamento, para que seja possível a ocorrência da usucapião familiar, deve restar comprovada a não existência de atos que caracterizem que o casal mantém uma gestão do patrimônio comum, que ainda não foi partilhado.⁸⁵ Adotando-se esse raciocínio jurídico, o ex-cônjuge ou ex-companheiro que, apesar de não mais residir no imóvel de propriedade do casal, tendo em vista a separação de fato, não abandona a posse do imóvel quando continua exercendo atos

exige a convivência na mesma unidade habitacional, conforme solidificada jurisprudência, porém, para a aquisição da fração do outro convivente pela via da usucapião familiar, impõe-se a análise da ruptura deste ‘dever’, já que a aquisição da propriedade se dará quando o convivente tiver ‘abandonado o lar’ conjugal” (CÓRREA, Cláudia Franco; SETA, Cristina Gomes Campos de. A usucapião familiar e a figura do abandono de lar: contradições e ambiguidades. *Revista de Direito de Família e Sucessão*, v. 2, n. 1, p. 156-173, jul./dez. 2015. p. 170).

⁸² MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Usucapião familiar: uma proposta controversa. In: NOGUEIRA, Luiz Fernando Valladão (Coord.) *Regime de bens: direito de família e sucessões*. Belo Horizonte: Del Rey, 2014. p. 247.

⁸³ WESENDONCK, Tula. Usucapião familiar: uma forma de solução de conflitos no direito de família ou (re) criação de outros? In: ZAVASCKI, Liane Tabarelli; BÜHRING, Marcia Andrea; JOBIM, Marco Félix (Coord.). *Diálogos constitucionais de direito público e privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013. n. 2. p. 281; PINHEIRO, Rosalice Fidalgo; CAVALHEIRO, Joelma Isamários. Entre o “nó” e o “ninho”: notas sobre a usucapião familiar em face do direito fundamental à moradia. *Anais do XXI Encontro Nacional do CONPEDI*. 1. ed. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2012. v. 1. p. 2300.

⁸⁴ WESENDONCK, Tula. Usucapião familiar: uma forma de solução de conflitos no direito de família ou (re) criação de outros? In: ZAVASCKI, Liane Tabarelli; BÜHRING, Marcia Andrea; JOBIM, Marco Félix (Coord.). *Diálogos constitucionais de direito público e privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013. n. 2. p. 281.

⁸⁵ WESENDONCK, Tula. Usucapião familiar: uma forma de solução de conflitos no direito de família ou (re) criação de outros? In: ZAVASCKI, Liane Tabarelli; BÜHRING, Marcia Andrea; JOBIM, Marco Félix (Coord.). *Diálogos constitucionais de direito público e privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013. n. 2. p. 286.

possessórios sobre o bem,⁸⁶ inviabilizando-se, então, a incidência do art. 1.240-A do CCB/2002.

Ricardo Lucas Calderon e Michele Mayumi Iwasaki argumentam, por sua vez, que o significado da expressão *abandono do lar*, não podendo ser interpretado sob o paradigma ultrapassado da culpa, também não deve ficar adstrito ao sentido de mero abandono da posse do imóvel. Tal requisito legal, para os autores, deve ser entendido como um *abandono familiar* traduzido no “[...] desamparo da família por um daqueles que deveria ser seu provedor [...]”, retratando “[...] o não atendimento das responsabilidades familiares e parentais incidentes no caso concreto, um desassistir que venha a trazer dificuldades materiais e afetivas para os familiares que restaram abandonados”.⁸⁷

Flávio Tartuce e Marcelo Benacchio, a nosso ver, unem ambas as posições jurídicas acima descritas, compreendendo que o abandono do lar previsto no art. 1.240-A do CCB/2002 é praticado por aquele que abandona voluntariamente a posse do imóvel e que não observa o dever de sustento do outro cônjuge ou companheiro e dos filhos do casal.⁸⁸ Em outras palavras, é a não contribuição com as despesas de sustento da família e da manutenção do imóvel, que passam a ser suportadas exclusivamente pelo cônjuge ou companheiro que permanece na residência familiar, que caracteriza o *abandono do lar*.^{89 90}

Observe-se, no entanto, que, independentemente da interpretação adotada para o termo *abandono do lar*, os autores citados acima acordam em um mesmo ponto: para a configuração da usucapião familiar é necessário que o abandono seja efetivamente voluntário e sem fundamento legal, excluindo-se a aplicação desse instituto jurídico quando a saída ou retirada do cônjuge ou companheiro ocorre em razão de medida judicial ou em virtude da impossibilidade de continuidade da vida em comum,⁹¹

⁸⁶ Como exemplo, contribuir com o pagamento de impostos, despesas de conservação da coisa, taxas de condomínio etc.

⁸⁷ CALDERON, Ricardo Lucas; IWASAKI, Michele Mayumi. Usucapião familiar: quem nos salva da bondade dos bons? *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 3, n. 1, p. 29-56, jan./mar. 2015. p. 50-51.

⁸⁸ TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 244; BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1626.

⁸⁹ BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1626.

⁹⁰ Este parece ser o entendimento adotado pelo Enunciado nº 595 da VII Jornada de Direito Civil: “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. Revogado o Enunciado 499”.

⁹¹ BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1626. No mesmo sentido: WESENDONCK, Tula. Usucapião familiar: uma forma de solução de conflitos no direito de família ou (re) criação de outros? In: ZAVASCKI, Liane Tabarelli; BÜHRING, Marcia Andrea; JOBIM, Marco Félix (Coord.). *Diálogos constitucionais de direito público e privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013.

como exemplo, nos casos de violência doméstica.⁹² Assim, percebe-se, com o devido respeito, que tais posicionamentos jurídicos, ao contrário do que sustentam, não se desvinculam totalmente da noção de culpa na análise do requisito do “abandono do lar”, pois não admitem a configuração da usucapião prevista no art. 1.240-A do CCB/2002 quando o afastamento de um dos cônjuges ou companheiros ocorreu de forma involuntária ou sem “justo motivo”. Como muito bem aduz Cláudia Franco Corrêa e Cristina Gomes Campos de Seta, a solução apresentada por tais posicionamentos faz com que a “culpa” volte “[...] a assombrar a vida dos cônjuges, afrontando-se o direito à intimidade e da dignidade da pessoa humana”.⁹³

Entendemos que a melhor interpretação do art. 1.240-A do CCB/2002 é a dada por Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rego Monteiro Filho e Pablo Renteria que, adotando posicionamento diametralmente oposto aos apontados acima, ao criticarem o requisito legal do “abandono do lar”, sustentam que não deve ser questionado se ocorreu, ou não, um “[...] abandono ‘culposo’, como seria o abandono material do cônjuge ou companheiro, ou abandono do lar ‘inocente’, como a fuga do lar que era palco de violência doméstica”.⁹⁴ Afirmam tais autores que deve ser afastada qualquer interpretação que faça ressurgir o questionamento da culpa no desenlace das relações de família, pois isso configuraria um verdadeiro retrocesso jurídico, devendo a análise da usucapião familiar ficar circunscrita a uma perspectiva estritamente patrimonial.⁹⁵ Dessa forma, os autores são categóricos ao expor que o art. 1.240-A trata:

n. 2. p. 277; PINHEIRO, Rosalice Fidalgo; CAVALHEIRO, Joelma Isamaris. Entre o “nó” e o “ninho”: notas sobre a usucapião familiar em face do direito fundamental à moradia. *Anais do XXI Encontro Nacional do CONPEDI*. 1. ed. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2012. v. 1. p. 2296; CALDERON, Ricardo Lucas; IWASAKI, Michele Mayumi. Usucapião familiar: quem nos salva da bondade dos bons? *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 3, n. 1, p. 29-56, jan./mar. 2015. p. 49; 51; TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 244.

⁹² Veja-se a lição de Flávio Tartuce: “[...] não se pode admitir a aplicação da nova usucapião nos casos de atos de violência praticados por um cônjuge ou companheiro para retirar o outro do lar conjugal. Em suma, a expulsão do cônjuge ou companheiro não pode ser comparada ao abandono” (TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 244). Sob outro ângulo, afirma José Fernando Simão: “Evidentemente que se a mulher se valeu das medidas previstas no art. 22 da Lei Maria da Penha (Lei 11.340/06) para sua proteção, quais sejam, afastamento do marido ou companheiro do lar, domicílio ou local de convivência com a ofendida; [...] não há que se falar em abandono por parte do marido ou companheiro e, portanto, não há possibilidade de usucapião familiar. Se usucapião houver, será por outra modalidade qualquer, mas não a do art. 1.240-A do Código Civil” (SIMÃO, José Fernando. *Usucapião familiar: problema ou solução?* Disponível em: <https://professorsimao.com.br/usucapiao-familiar-problema-ou-solucao/>. Acesso em: 12 maio 2021).

⁹³ CÔRREA, Cláudia Franco; SETA, Cristina Gomes Campos de. A usucapião familiar e a figura do abandono de lar: contradições e ambiguidades. *Revista de Direito de Família e Sucessão*, v. 2, n. 1, p. 156-173, jul./dez. 2015. p. 169, grifos nossos.

⁹⁴ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 138.

⁹⁵ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 138.

[...] pura e simplesmente da aquisição por usucapião por parte do condômino que, a partir de dado momento, exerceu a posse de imóvel com ânimo de tornar-se o único proprietário. No intuito, portanto, de agilizar a partilha de bens do casal, em decorrência do fim do casamento ou da união estável, a lei prevê prazo mais curto para a aquisição da propriedade, que, de resto, segue a mesma lógica da aquisição da propriedade por usucapião especial urbano. Por prudência, o cônjuge que deseja evitar a perda da parte que lhe caberia na partilha do imóvel deve providenciar a partilha de bens do casal antes do transcurso do lapso temporal de 2 (dois) anos.⁹⁶

Assim, seguindo essa linha de raciocínio na hermenêutica do art. 1.240-A do CCB/2002, não teremos o risco de fazer ressurgir qualquer indagação acerca da “culpa” no rompimento das relações entre cônjuges e companheiros.

4.3 A usucapião especial urbana coletiva

Uma das principais inovações do Estatuto da Cidade, até então desconhecida por nosso ordenamento jurídico, foi a autorização legal de uma coletividade de pessoas adquirir uma propriedade imóvel pela usucapião.⁹⁷ É o que prescreve art. 10 da citada lei, cujo *caput* teve sua redação alterada pela Lei nº 13.465/2017.

Compreende-se, majoritariamente, que o art. 10 do Estatuto da Cidade criou uma nova modalidade de usucapião,⁹⁸ diversa das demais hipóteses, sendo um instituto novo e autônomo.⁹⁹ De acordo com Benedito Silvério Ribeiro, trata-se de

⁹⁶ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 138.

⁹⁷ Veja-se a seguinte lição: “O art. 10 do Estatuto da Cidade introduziu no ordenamento jurídico brasileiro a espécie coletiva de usucapir. Tradicionalmente o instituto da usucapião é individual, assim é desde o Direito Romano, fonte da ação de usucapião. Entretanto, no direito processual brasileiro já se admitia na ação de usucapião a pluralidade subjetiva ativa, configurando uma espécie de litisconsórcio ativo. A eficácia da sentença de usucapião demonstraria se a titularidade seria coletiva, ensejando um condomínio, ou múltipla, com diferentes titularidades e conseqüente desmembramento do imóvel usucapido. Portanto, a inovação trazida pelo Estatuto da Cidade é no sentido de tipificar a forma coletiva de usucapir, lhe acrescentando requisitos próprios” (GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas*. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 724-725).

⁹⁸ Em sentido contrário, cf. LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 36-37.

⁹⁹ GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas*. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 727; HORBACH, Carlos Bastide. Artigos 9 a 20. In: MEDAUAR,

“[...] um direito novo, que não guarda correspondência com a usucapião urbana estabelecida no artigo 183 da CF e no art. 1240 do CC. [...]”.^{100 101}

Há quem critique, severamente, essa modalidade de usucapião. Para Carlos Alberto Dabus Maluf, tal “[...] forma de usucapião aniquila o direito de propriedade previsto na Constituição, configurando-se uma [sic] verdadeiro confisco, pois [...] incentiva a invasão de terras urbanas, subtrai a propriedade de seu titular, sem ter ele direito a qualquer indenização”.¹⁰² De acordo com o citado autor e Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus Maluf:

[...] no afã de resolver o problema habitacional, permitiu o Estatuto da Cidade, através da aplicação do art. 10, a ocupação irregular, conferindo a possibilidade de haver a instalação da população carente em formas habitacionais de favela, que longe está sedimentada, em nossa concepção, da forma mais adequada, mais humana de habitação.¹⁰³

Com a devida vênia, ousamos divergir de tais críticas. A usucapião especial urbana coletiva foi criada para corrigir uma distorção social estabelecida com os anos, devido a um processo histórico complexo de ocupação desordenada.¹⁰⁴ Tal

Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes (Coord.). *Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001*, comentários. 2. ed. São Paulo: RT, 2004. p. 143.

¹⁰⁰ RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 42. No mesmo sentido: MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Comentários ao Estatuto da Cidade: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. São Paulo: Atlas, 2011. p. 91; BRITO, Rodrigo Toscano de. “Desapropriação judicial” e usucapião coletivo: uma análise comparativa. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2008. v. 7. p. 133; SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 307.

¹⁰¹ Tratando-se, então, de uma nova modalidade de usucapião, somente os períodos de posse decorridos após a data da entrada em vigor do Estatuto da Cidade podem ser computados para fins de aquisição da propriedade pela usucapião (RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 47; MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Comentários ao Estatuto da Cidade: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. São Paulo: Atlas, 2011. p. 92).

¹⁰² MALUF, Carlos Alberto Dabus. O direito de propriedade e o instituto do usucapião. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 1. p. 287.

¹⁰³ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Comentários ao Estatuto da Cidade: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. São Paulo: Atlas, 2011. p. 92-93. Veja-se, também, a opinião de José Carlos de Moraes Salles, entendendo que o “[...] legislador criou um monstro difícil de ser digerido pelas administrações municipais, que estarão sujeitas, doravante, ao enfrentamento de problemas quase insolúveis, derivados da perpetuação de favelas que a tal usucapião especial coletiva irá gerar” (SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 304).

¹⁰⁴ Para uma análise histórica do sistema fundiário brasileiro, desde a época do Império, vide GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001

modalidade de usucapião visa incluir “[...] no âmbito proprietário e fundiário uma categoria absolutamente apartada do mercado formal imobiliário e que, se no passado encontrou um lastro histórico para tal exclusão, hoje a inclusão representa um clamor social, a costura da cidade partida”.¹⁰⁵ Relembre-se que o Estatuto da Cidade tem como escopo a ordenação das funções sociais da cidade, ao regulamentar os arts. 182 e 183 da CF/88. Dessa forma:

A regularização fundiária de áreas carentes é, sem sombra de dúvida, uma das formas de realização da função social da cidade, uma vez que permite a inserção social dos indivíduos apartados da vida formal da sociedade, quer seja pela via da moradia, do acesso ao crédito (que exige endereço residencial comprovado), quer seja pela via da satisfação das necessidades básicas urbanas, como: saneamento básico, luz, água encanada, transporte, etc.¹⁰⁶

Atualmente, a incidência normativa da usucapião especial urbana coletiva não está mais restrita a áreas ocupadas por uma população hipossuficiente, mas, de qualquer forma, ainda permanece a importância da aplicação desse instituto jurídico na regularização da situação fundiária dessas pessoas, modificando o perfil social indesejável desses núcleos habitacionais urbanos.¹⁰⁷

Analisemos, então, os requisitos legais para a configuração dessa hipótese de usucapião.

O art. 10, *caput*, do Estatuto da Cidade, originalmente, dispunha que somente uma população¹⁰⁸ de baixa renda poderia usucapir coletivamente uma área urbana ocupada por, no mínimo, 5 anos de posse (ininterrupta e sem oposição),

(Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 711-722.

¹⁰⁵ GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 724.

¹⁰⁶ GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 727.

¹⁰⁷ Cf. LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 29.

¹⁰⁸ Entenda-se aqui o termo “população” no sentido de grupo de pessoas ou, como afirma Gilberto Fachetti Silvestre, como um “[...] conjunto de indivíduos que convive em uma determinada área geográfica em um determinado tempo” (SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais. *Revista de Direito da Cidade*, v. 11, n. 2, p. 337-367, 2019. p. 340. DOI: 0.12957/rdc.2019.36751. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/36751>. Acesso em: 26 set. 2021).

desde que seus componentes não fossem proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Todavia, como muito bem observado por Rosângela Maria de Azevedo Gomes, “[...] embora a pobreza seja responsável por uma parte significativa dos arranjos informais na cidade, ela não é a única beneficiada com tal prática”, existindo “[...] assentamentos informais na cidade cujos ocupantes são de classe média ou alta”.¹⁰⁹

A redação atual desse dispositivo legal permite que essa modalidade de usucapião seja aplicada a qualquer núcleo urbano informal existente há mais de 5 anos, independentemente da situação econômica do grupo de pessoas que o compõe, mas desde que seus sujeitos não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Conforme afirma Gilberto Fachetti Silvestre:

Hoje, a usucapião coletiva se tornou instrumento de regularização de aglomerações habitacionais e comerciais urbanas. Não é mais – apenas – um instrumento de política pública para atender exclusivamente a pessoas em vulnerabilidade socioeconômica (população carente). Aplica-se, pois, a qualquer pessoa em um núcleo urbano informal.¹¹⁰

O art. 10, *caput*, do Estatuto da Cidade prescrevia que a usucapião coletiva ocorreria em “áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados”, sendo entendido, então, que a soma das eventuais posses individuais das pessoas que iriam usucapir coletivamente poderia superar o limite de 250m².¹¹¹ Rosângela Maria de Azevedo Gomes aduz que o sentido da norma era proporcionar o ordenamento do espaço urbano, favorecendo a regularização fundiária desses locais, o que faria com que a metragem fosse superior àquela estabelecida na usucapião especial urbana individual.¹¹²

¹⁰⁹ GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas*. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 728-729.

¹¹⁰ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais. *Revista de Direito da Cidade*, v. 11, n. 2, p. 337-367, 2019. p. 339-340. DOI: 0.12957/rdc.2019.36751. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/36751>. Acesso em: 26 set. 2021

¹¹¹ Cf. dentre outros autores: BRITO, Rodrigo Toscano de. “Desapropriação judicial” e usucapião coletivo: uma análise comparativa. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controversas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2008. v. 7. p. 133; MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Comentários ao Estatuto da Cidade: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. São Paulo: Atlas, 2011. p. 91.

¹¹² GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas*. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 727-728.

Discutia-se, entretanto, o seguinte: tratando-se de usucapião de imóvel urbano por uma coletividade de pessoas, admite-se que a área total ultrapasse a extensão de 250m²; porém, as posses individuais poderiam, cada uma, ser superiores a essa metragem?¹¹³ A resposta a tal controvérsia parece ter sido dada com a alteração feita pela Lei nº 13.465/2017, que deixou claro que o objeto da usucapião urbana coletiva é um núcleo urbano informal “cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor”. Verifica-se, portanto, que não importa para a aplicação do instituto o tamanho específico da área ocupada por cada possuidor que compõe o núcleo urbano informal, tendo sido adotado um critério geral e objetivo: basta que a divisão entre a área total ocupada pelo núcleo urbano informal, pelo número de possuidores, seja abaixo de 250m².

A redação primitiva do art. 10, *caput*, do Estatuto da Cidade determinava que a usucapião especial urbana coletiva deveria ocorrer em áreas onde não fosse possível a identificação dos terrenos ocupados por cada possuidor. A norma não estava a se referir, necessariamente, a uma impossibilidade fática de posse exclusiva de determinado pedaço de terra por parte dos usucapiantes, mas sim que tais terrenos não eram possíveis de serem identificados *registrariamente falando*.¹¹⁴ Afirmava-se que o objetivo da regra legal era alcançar aquelas situações em que até “[...] pode haver uma posse materialmente certa, mas o seu objeto é fluido, as divisas movediças e, principalmente, o perfil urbanístico indesejável”.¹¹⁵ Ao comentar sobre tal requisito legal, esclarecedora é a lição de Francisco Loureiro:

O legislador usou a referida expressão “*onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor*” porque viu o núcleo habitacional desorganizado como uma unidade, na impossibilidade de destacar parcelas individuais. O termo ‘*terreno*’, via de regra usado como sinônimo de lotes em loteamentos, pressupõe espaço imóvel com divisas certas, frente para via pública e condições mínimas de urbanização. Logo, nos aludidos núcleos habitacionais, não há propriamente terrenos identificados, mas sim espaços que não seriam passíveis de regularização pela via do usucapião individual.¹¹⁶

¹¹³ Cf. LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 37-38.

¹¹⁴ RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 47.

¹¹⁵ LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 28.

¹¹⁶ LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 39-40, grifos do autor.

Constata-se, portanto, que a Lei nº 13.465/2017, alterando o *caput*, do art. 10, do Estatuto da Cidade, adotou uma linguagem muito mais técnica ao se referir, simplesmente, que é passível de usucapião “os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos”. A própria Lei nº 13.465/2017 definiu o que deve ser entendido por núcleo urbano informal, estabelecendo duas hipóteses:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

[...] II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município; [...].

Frise-se, ainda, que anteriormente à alteração feita pela Lei nº 13.465/2017, era requisito legal para a usucapião especial urbana coletiva que a área urbana a ser usucapida fosse destinada à moradia de seus possuidores, o que não é mais exigido, expressamente, pela nova redação do art. 10, *caput*, do Estatuto da Cidade. Tal modificação legal veio em boa hora, pois é fato que, nesses núcleos urbanos irregulares, existem imóveis com destinação dúplice (residencial e comercial, por exemplo), ou mesmo totalmente diversa da residencial (bares, templos religiosos, mercearias etc.) ou, ainda, com destinação residencial, mas que se encontram locados pelos usucapientes. Mesmo antes da alteração legislativa, já se entendia que os núcleos habitacionais constituem um todo orgânico, sendo que, devido a isso, não se deveria excluir da área de terra a ser usucapida coletivamente alguns imóveis com as características acima apontadas, pois, do contrário, seriam abertos “[...] retalhos dominais [...]”¹¹⁷ na gleba, o que poderia inviabilizar uma futura urbanização.

A Lei nº 13.465/2017 fez modificações somente no *caput*, do art. 10, do Estatuto da Cidade, tendo sido mantidas as redações originais de seus parágrafos.

O Estatuto da Cidade, em razão da não definição dos espaços urbanos ocupados, o que dificulta, como visto, a atividade registral individualmente considerada, impõe a existência de uma propriedade comum, gerando um novo tipo de

¹¹⁷ LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 42-43.

condomínio especial, conforme disposto no §4º, do art. 10, atribuindo a cada possuidor usucapiente uma fração ideal idêntica do terreno,¹¹⁸ a não ser que haja acordo escrito dos condôminos, estabelecendo frações diversas.¹¹⁹ De acordo com a citada regra legal, esse condomínio especial é indivisível e somente pode ser desfeito no caso de urbanização posterior à sua constituição, devendo existir acordo de no mínimo 2/3 dos condôminos.¹²⁰

Observe-se que não negamos as dificuldades que podem advir da aplicabilidade prática de tal instituto, nem muito menos das controvérsias jurídicas decorrentes do condomínio especial a ser estabelecido. Todavia, entendemos, de acordo com os ensinamentos de Francisco Loureiro, que as dificuldades em se operacionalizar a usucapião coletiva estão no fato de se admitir a legalização da *cidade ilegal*, ou seja, “[...] a antítese sempre existente entre as ordens formal e informal, entre a cidade que obedece os cânones de respeito ao direito de propriedade privada e às regras de urbanismo e a cidade que invade a propriedade privada e ignora a ordem urbanística”.¹²¹ As ocupações irregulares sempre foram objeto de legislação repressiva, já que representavam uma afronta ao direito de propriedade tratado sob a perspectiva meramente patrimonialista, despido do atendimento aos interesses coletivos que permeiam o atual tratamento jurídico da propriedade privada. Assim, diante das situações fáticas e corriqueiras que essas ocupações irregulares representam, decidiui “[...] o legislador criar mecanismos para dar-lhes viabilidade e a oportunidade de urbanização, ou, em termos diversos, estabeleceu a relevância jurídica de determinada situação de fato”.¹²²

¹¹⁸ GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas*. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 735. No mesmo sentido, SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 310.

¹¹⁹ É o que dispõe o §3º do art. 10 do Estatuto da Cidade.

¹²⁰ Veja-se que, para Rosângela Maria de Azevedo Gomes: “O condomínio especial constituído a partir da sentença não está definido na lei especial, ou seja, o Estatuto da Cidade apenas menciona a criação da propriedade comum, mas não determinou se caberia o modelo do Condomínio edilício (especial do arts. 1331 e seguintes do CC) ou se, no silêncio da lei, tem-se como regra geral a aplicação do condomínio geral (arts. 1314 e seguintes do CC). Diante da menção a uma deliberação de 2/3 dos moradores para dissolução do condomínio, em caso de existência de um projeto urbanístico (art. 10, §4º) e da menção a decisões conjuntas de uma assembléia de moradores (art. 10, §5º), supõe-se que o legislador especial remete às regras do condomínio edilício e naquilo que não fosse apropriado, as normas do condomínio geral regerão o caso concreto. Entretanto, registre-se a premente necessidade de regulamentação do art. 10, §4º e §5º do Estatuto da Cidade” (GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas*. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 735).

¹²¹ LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 40-41.

¹²² LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 41.

É imprescindível, portanto, para a efetivação do art. 10, *caput* e parágrafos do Estatuto da Cidade, que sua interpretação seja feita à luz da função social da propriedade, especialmente da propriedade urbana, conforme os ditames da CF/88.¹²³

5 A acessão de posses para fins de contagem dos prazos de usucapião

O art. 1.243 do CCB/2002 repete, em linhas gerais, a regra do art. 552 do CCB/1916, permitindo a somatória das posses de diferentes possuidores para fins de contagem do prazo de usucapião, tanto na transmissão da posse a título universal, como a título singular.

Tal regra jurídica, entretanto, não se aplica a todos os prazos de usucapião, indiscriminadamente, mas somente àqueles em que não se requer nenhuma qualidade específica na posse do usucapiente. Assim, havendo transmissão da posse, em qualquer de suas modalidades, a somatória do tempo de posse do possuidor atual, com os tempos de posses dos antecessores, é livremente admitida na usucapião extraordinária (art. 1.238, *caput*) e na ordinária (art. 1.242, *caput*).¹²⁴ O mesmo não ocorre nos demais prazos de usucapião.

Na usucapião especial urbana individual, o prazo de usucapião é reduzido devido à finalidade específica que o possuidor usucapiente lhe confere: a moradia. Desde antes da entrada em vigor do CCB/2002, tanto a doutrina quanto a jurisprudência já entendiam ser pressuposto do instituto o requisito da posse pessoal, com moradia própria do possuidor usucapiente e de sua família, não sendo admitida, portanto, a somatória de posses no caso da *accessio possessionis*,¹²⁵

¹²³ Cf. GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 723. Sobre a função social da propriedade urbana, vide o disposto no §2º, do art. 182 da CF/88, bem como o art. 39 do Estatuto da Cidade. A propriedade urbana é formada e condicionada pelo direito urbanístico, visando atender às suas funções, que são as funções sociais da cidade, quais sejam: a habitação (moradia), trabalho, recreação, circulação dos homens dentro do território urbano, bem como a valorização dos aspectos culturais, memoriais, históricos, sociais, étnicos e regionais. Observe-se que o conceito de função social da propriedade urbana não se constitui em algo permanente, mas sim em um conceito que varia em razão do momento histórico e das necessidades e aspirações sociais de cada cidade especificamente considerada. Sobre o assunto, vide PRADO, Karine Monteiro. O direito de construir frente à função social da propriedade urbana. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 21, p. 29-51, jan./ mar. 2005.

¹²⁴ Evidentemente, para a somatória dos vários tempos de posses gerar a usucapião ordinária, todos os possuidores deverão ter, necessariamente, justo título e boa-fé.

¹²⁵ Na lição de José Carlos de Moraes Salles: "A *accessio possessionis*, ou seja, a acessão ou junção da posse em favor do sucessor singular não é admissível nesta hipótese de usucapião constitucional,

permitindo-se na hipótese da *sucessio possessionis*, se o herdeiro, integrante do grupo familiar do *de cuius*, habitasse o imóvel usucapiendo.¹²⁶ Em relação a esta última hipótese, o §3º do art. 9º do Estatuto da Cidade permitiu, expressamente, a somatória de posses quando o herdeiro legítimo já residisse no imóvel à data da abertura da sucessão.

O CCB/2002 não contém nenhuma regra similar a essa. Porém, não há que se cogitar de revogação parcial do Estatuto da Cidade pelo CCB/2002, pois, *in casu*, prevalece a norma especial anterior diante da norma geral posterior, já que esta última não tem por objeto o estabelecimento de diretrizes gerais da política urbana.

Em relação à usucapião especial rural, também se exige uma posse qualificada: que ela se destine à moradia e ao trabalho do usucapiente. Somente aquele que torna produtiva área de terra situada na zona rural, com o seu trabalho ou o de sua família, residindo no local, é que pode se beneficiar deste tipo específico de usucapião. Aqui também não deve ser admitida a somatória de posses na *accessio possessionis*.¹²⁷ Na *sucessio possessionis*, apenas quando o herdeiro, integrante do grupo familiar, já se encontre trabalhando e morando na terra por ocasião da morte do *de cuius*.¹²⁸ A usucapião especial urbana individual e a usucapião especial rural possuem a mesma *ratio*, podendo ser aplicada a esta última, por analogia, a regra do §3º, do art. 9º do Estatuto da Cidade.^{129 130}

justamente porque se exige que a posse seja pessoal, desde o início, o que, obviamente, não ocorre com o sucessor singular. Ademais, a posse deve estabelecer-se com o intuito de moradia, durante o quinquênio, o que também exclui o sucessor singular” (SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 273).

¹²⁶ HORBACH, Carlos Bastide. Artigos 9 a 20. In: MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes (Coord.). *Estatuto da Cidade*: Lei 10.257, de 10.07.2001, comentários. 2. ed. São Paulo: RT, 2004. p. 134-135; LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 32; NOBRE JÚNIOR, Edílson Pereira. Perfil do usucapião constitucional. *Revista Forense*, v. 355, p. 33-43, maio/jun. 2001. p. 41. Observe-se que, de acordo com o §3º, do art. 9º do Estatuto da Cidade, não há a necessidade de o “[...] sucessor, nesta hipótese, estar morando no imóvel desde o início, importando apenas que à época da sucessão já o estivesse” (SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 273).

¹²⁷ Cf. SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 340: “[...] o prescrite hã de morar na área rural, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, como preceitua o art. 191 da Lei Maior. Isto também exclui o sucessor singular, pelo simples fato de que não terá morado no imóvel durante o quinquênio, nem terá trabalhado a terra neste período”.

¹²⁸ NOBRE JÚNIOR, Edílson Pereira. Perfil do usucapião constitucional. *Revista Forense*, v. 355, p. 33-43, maio/jun. 2001. p. 41. Entende-se, aqui também, que não é obrigatório que o familiar sucessor esteja morando e trabalhando desde o início da posse do *de cuius* (SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 340).

¹²⁹ No mesmo sentido BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil*: direito privado contemporâneo. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1630-1631. Esse é o entendimento presente no Enunciado nº 317, da IV Jornada de Direito Civil.

¹³⁰ Em sentido contrário é o posicionamento de Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rego Monteiro Filho e Pablo Rentería, que admitem a livre somatória de posses nas usucapiões especiais urbana ou rural,

Quanto à usucapião especial urbana familiar, partindo-se de sua análise sob uma perspectiva exclusivamente patrimonial, como sustentamos alhures, entendemos que a somatória de posses de diversos possuidores também deve ser admitida somente na hipótese da *sucessio possessionis*, como acima demonstrado, por identidade de *ratio* com as usucapiões especiais urbana individual e rural.¹³¹

Já a usucapião especial urbana coletiva admite livremente a acessão de posses, de acordo com a disposição expressa do §1º, do art. 10, do Estatuto da Cidade. A diferença de tratamento entre a usucapião especial urbana individual e a coletiva justifica-se pela própria função dos institutos, pois, enquanto a individual se presta, primordialmente, à regularização fundiária, a coletiva volta-se, ainda, à urbanização de áreas degradadas mediante constituição de condomínio peculiar.¹³² Veja-se, também, que a verificação da *accessio possessionis* ou da *sucessio possessionis*, no caso concreto, diante dessa coletividade de possuidores, não seria impossível, mas faticamente difícil (e por que não dizer inexequível?), postergando-se a instrução probatória ao infinito, o que com certeza iria ao encontro da finalidade de tal instituto jurídico. Correta e realista, nesse aspecto, a decisão do legislador.

Analisemos, agora, a usucapião extraordinária social e a ordinária social. Em geral os autores silenciam-se a respeito do assunto, tratando genericamente o art. 1.243, levando a crer que também nesses prazos específicos de usucapião seria admitida, livremente, a somatória de posses, tanto na transmissão a título singular, quanto a título universal. Todavia, não acreditamos ser esse o melhor entendimento, tendo-se em vista a finalidade específica da posse imposta nos parágrafos únicos dos arts. 1.238 e 1.242 do CCB/2002.

A usucapião extraordinária social admite a redução de prazo somente se o possuidor usar o bem para sua *moradia habitual* ou se *nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo*, e a usucapião ordinária social se o possuidor *tiver estabelecido sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico*. A norma quando se refere à finalidade específica da moradia está a exigir que o usucapiente resida efetivamente no local. Por outro lado, quando o

seja a título singular, seja universal, pois entendem que o art. 1.243 do CC/2002 não limitou a acessão de posses a um tipo específico de usucapião, tendo revogado o §3º, do art. 9º do Estatuto da Cidade (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5. p. 125; 133; 136).

¹³¹ Esse também é o entendimento de BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 1630-1631.

¹³² LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002. p. 41. De acordo com José Carlos de Moraes Salles, o §1º, do art. 10 do Estatuto da Cidade se “[...] refere simplesmente ao possuidor, sem fazer qualquer outra distinção, ou seja, sem distinguir entre sucessor a título universal e sucessor a título singular” (SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 7. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 309).

CCB/2002 fala em realização de obras ou serviços de caráter produtivo, ou investimentos de interesse social e econômico, já não há mais a imprescindibilidade da posse pessoal, pois, para a consecução desses objetivos prescritos pela regra jurídica, é comum a utilização de empregados ou terceiros.

Veja-se que a usucapião extraordinária social e a ordinária social se assemelham à usucapião especial urbana e rural por exigirem uma posse qualificada do usucapiente. Essa semelhança, entretanto, finda-se nesse ponto, pois a usucapião especial urbana e a rural ainda exigem que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural; exigência essa inexistente para a usucapião extraordinária social e a ordinária social.

A usucapião especial urbana e a rural, além de valorizarem a posse daqueles que efetivamente utilizam o bem, também buscam conceder o direito de propriedade imóvel àqueles que não o possuem. O caráter social de redistribuição de riquezas é da essência dessas hipóteses de usucapião. Daí não se admitir a somatória de posses no caso da *accessio possessionis*¹³³ e condicionar no caso da *successio possessionis*.

Por sua vez, recorde-se que a usucapião extraordinária social e a ordinária social não são novas modalidades específicas de usucapião, mas apenas reduções de prazo que o CCB/2002 visou por bem conceder àqueles que efetivamente moram no local, ou que estão investindo neste, ou seja, aos sujeitos que estão dando uma finalidade econômica ou social ao bem, que utilizam a coisa de acordo com sua função social. O que é imprescindível aqui é se verificar se durante todo o tempo de posse exigido para a usucapião extraordinária social – dez anos – e para a usucapião ordinária social – cinco anos – a área foi efetivamente utilizada conforme os requisitos impostos pelos parágrafos únicos dos arts. 1.238 e 1.242. Observe-se que esses dispositivos legais não se referem a um sujeito específico que deve ser privilegiado – um não proprietário –, como ocorre na usucapião especial urbana e rural. O que se valoriza é o efetivo uso que foi dado ao bem, penalizando-se o proprietário desidioso que não exerceu seu direito subjetivo conforme sua função social; que foi cumprida, por sua vez, pelos possuidores usucapientes.

Dessa forma, para fins de contagem dos prazos da usucapião extraordinária social e da ordinária social, deve ser admitida a somatória dos tempos de posses dos antecessores com o tempo de posse dos sucessores, tanto na transmissão a título universal, quanto na transmissão a título singular, desde que se comprove

¹³³ Como já esclarecido, iria de encontro à *ratio legis* conceder a usucapião especial urbana individual ou rural, por exemplo, àquele que só possuísse o bem a 1 (um) ano, mas que comprou de um antecessor que possuía a coisa há 4 (quatro) anos.

que, durante todo o prazo necessário para a aquisição da propriedade pela usucapião, as posses tenham sido exercidas de acordo com sua função social.¹³⁴

Conclusão

Diante do exposto, percebe-se que a disciplina jurídica atual da usucapião imobiliária ainda é objeto de debates “inesgotáveis”.

Ao apontarmos alguns dos aspectos mais polêmicos acerca do tema, demonstramos que a falta de técnica legislativa, em determinadas situações específicas, pode comprometer a aplicação concreta de algumas formas de usucapião.

Verificou-se, todavia, que as diferentes espécies de usucapião imobiliária confirmam a presença, no ordenamento jurídico brasileiro, da função social da posse, ainda que esta não esteja expressamente prevista na CF/88.

A interpretação do CCB/2002 e do Estatuto da Cidade, portanto, não pode ser feita de forma isolada, mas sim à luz da legalidade constitucional, não devendo mais haver espaço para que se interprete o direito civil de outra maneira que não seja como um instrumento de realização dos direitos fundamentais da pessoa humana, como a moradia e o trabalho, tão essenciais para o exercício da função social da posse e da propriedade.

Referências

BENACCHIO, Marcelo. Artigo 1.196 a 1.418. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

BOURGUIGNON, Álvaro Manoel Rosindo. *Embargos de retenção por benfeitorias, e outras questões relativas ao exercício judicial do direito de retenção por benfeitorias*. São Paulo: RT, 1999.

BRITO, Rodrigo Toscano de. “Desapropriação judicial” e usucapião coletivo: uma análise comparativa. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2008. v. 7. p. 120-139.

CALDERON, Ricardo Lucas; IWASAKI, Michele Mayumi. Usucapião familiar: quem nos salva da bondade dos bons? *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 3, n. 1, p. 29-56, jan./mar. 2015.

CAMBI, Eduardo. Aspectos inovadores da propriedade no novo Código Civil. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 16, p. 31- 48, out./dez. 2003.

¹³⁴ Assim, não é possível, por exemplo, a somatória do tempo de posse de um antecessor que apenas murou e capinou, eventualmente, um terreno, com o tempo de posse de um sucessor que construiu uma casa e passou a residir no local.

CÔRREA, Cláudia Franco; SETA, Cristina Gomes Campos de. A usucapião familiar e a figura do abandono de lar: contradições e ambiguidades. *Revista de Direito de Família e Sucessão*, v. 2, n. 1, p. 156-173, jul./dez. 2015.

COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. *Revista de Direito Privado*, n. 1, p. 53-69, jan./mar. 2000.

DIAS, Maria Berenice. Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa? *Instituto Brasileiro de Direito de Família*, Belo Horizonte, 14 jul. 2011. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/746/Usucapi%C3%A3o+e+abandono+do+lar%3A+a+volta+da+culpa%3F+>. Acesso em: 12 maio 2021.

FERREIRA, Gilson. Usucapião no Código Civil brasileiro: da ancestralidade romana como modo de aquisição da propriedade imobiliária à contemporânea proteção da entidade familiar – uma análise crítica. *Revista da Faculdade de Direito*, São Paulo, v. 112, p. 83-109, jan./dez. 2017. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/149472>. Acesso em: 2 set. 2021.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GOMES, Rosângela Maria de Azevedo. A usucapião coletiva: uma análise crítica do art. 10 da Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade). In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Coord.). *O direito e o tempo: embates jurídicos e utopias contemporâneas*. Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 711-739.

HORBACH, Carlos Bastide. Artigos 9 a 20. In: MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes (Coord.). *Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001, comentários*. 2. ed. São Paulo: RT, 2004. p. 121-162.

LOUREIRO, Francisco. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 9, p. 25-49, jan./mar. 2002.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. Artigo 1225 a 1360. In: SILVA, Regina Beatriz Tavares da (Coord.). *Código Civil comentado*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. O direito de propriedade e o instituto do usucapião. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 1. p. 285-295.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Comentários ao Estatuto da Cidade: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. São Paulo: Atlas, 2011.

MELO, Diogo Leonardo Machado de. Usucapião ordinária tabular do artigo 1242, parágrafo único, do CC/2002: questões controvertidas. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 7. p. 333-354.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado: artigos 1196 a 1510*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. v. 5.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Usucapião familiar: uma proposta controvertida. In: NOGUEIRA, Luiz Fernando Valladão (Coord.) *Regime de bens: direito de família e sucessões*. Belo Horizonte: Del Rey, 2014. p. 247-252.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de direito civil*. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 3.

NOBRE JÚNIOR, Edílson Pereira. Perfil do usucapião constitucional. *Revista Forense*, v. 355, p. 33-43, maio/ jun. 2001.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 20. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4.

PINHEIRO, Rosalice Fidalgo; CAVALHEIRO, Joelma Isamáris. Entre o “nó” e o “ninho”: notas sobre a usucapião familiar em face do direito fundamental à moradia. *Anais do XXI Encontro Nacional do CONPEDI*. 1. ed. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2012. v. 1. p. 2282-2302.

PRADO, Karine Monteiro. O direito de construir frente à função social da propriedade urbana. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 21, p. 29-51, jan./ mar. 2005.

RIBEIRO, Benedito Silvério. Usucapião no novo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). *Questões controvertidas no novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006. v. 2. p. 31-48.

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

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais. *Revista de Direito da Cidade*, v. 11, n. 2, p. 337-367, 2019. DOI: 0.12957/rdc.2019.36751. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/36751>. Acesso em: 26 set. 2021.

SIMÃO, José Fernando. *Usucapião familiar: problema ou solução?* Disponível em: <https://professorsimao.com.br/usucapiao-familiar-problema-ou-solucao/>. Acesso em: 12 maio 2021.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4.

TEPEDINO, Gustavo. Os direitos reais no novo Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. t. 2. p. 147-171.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rego; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos de direito civil: direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.

WESENDONCK, Tula. Usucapião familiar: uma forma de solução de conflitos no direito de família ou (re)criação de outros? In: ZAVASCKI, Liane Tabarelli; BÜHRING, Marcia Andrea; JOBIM, Marco Félix (Coord.). *Diálogos constitucionais de direito público e privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013. n. 2. p. 273-288.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

PRADO, Karine Monteiro. Usucapião imobiliária: o debate que não se esgota. Análise hermenêutica à luz da legalidade constitucional. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 33, n. 1, p. 89-125, jan./mar. 2024. DOI: 10.33242/rbdc.2024.01.005.

Recebido em: 09.03.2023

Aprovado em: 20.05.2023