



FACULDADE
ViaSapiens
A IDENTIDADE DO CONHECIMENTO

FACULDADE VIASAPIENS – FVS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

NÍCOLAS SOUSA AGUIAR

**O INSTITUTO DA USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO: UMA ANÁLISE
SISTEMÁTICA E JURÍDICA**

Orientador(a): Prof. Esp. Francisco Rôney de Sousa Ribeiro

TIANGUÁ – CE
2024

NÍCOLAS SOUSA AGUIAR

**O INSTITUTO DA USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO: UMA ANÁLISE
SISTEMÁTICA E JURÍDICA**

Monografia apresentada a Faculdade ViaSapiens – FVS como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador(a): Professor Esp. Francisco Roney de Sousa Ribeiro.

Orientador metodológico: Professor Esp. Francisco Danilo de Souza Gomes.

TIANGUÁ – CE

2024

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca da Faculdade ViaSapiens
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

S725i Sousa Aguiar, Nicolás.
O INSTITUTO DA USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO:
UMA ANÁLISE SISTEMÁTICA E JURÍDICA.: / Nicolás Sousa
Aguiar - 2024.
44 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Faculdade ViaSapiens,
Bacharelado em Direito, Tianguá. 2024

Orientação: Prof(a) Esp. Francisco Rôney de Sousa Ribeiro
Coorientação: Prof(a) Esp. Francisco Danilo de Souza Gomes

1. Usucapião. 2. Direito brasileiro. 3. Usucapião Judicial. 4.
Usucapião Extrajudicial. 5. Bens Públicos. I. Título.

CDD 340

FACULDADE VIASAPIENS – FVS
ATA DE DEFESA DE MONOGRAFIA DO CURSO DE DIREITO

Em 24 de junho de 2024, às 20h30min, no **AUDITÓRIO II** da Faculdade ViaSapiens, de modo presencial, compareceram para a **DEFESA PÚBLICA DE MONOGRAFIA** do curso de graduação Direito, requisito obrigatório para a obtenção da aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II, o aluno: **Nícolas Sousa Aguiar**, tendo como título do Trabalho **“O INSTITUTO DO USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO: UMA ANÁLISE SISTEMÁTICA E JURÍDICA”**, e os professores que constituíram a Banca Examinadora:

- a) Professor-orientador: Prof. Esp. Francisco Roney De Sousa Ribeiro
- b) Professor-examinador: Prof. Esp. Francisco Danilo de Souza Gomes
- c) Professor-examinador: Prof. Esp. Raul Ferreira Maia

Após a apresentação do projeto e as observações dos membros da banca avaliadora, ficou definido que o trabalho foi Aprovado, com média 100, (228), a partir das seguintes notas:

EXAMINADOR(A)	NOTA	VISTO
Prof. Esp. Francisco Roney De Sousa Ribeiro	100	<i>Francisco</i>
Prof. Esp. Francisco Danilo de Souza Gomes	100	<i>Danilo Souza</i>
Prof. Esp. Raul Ferreira Maia	100	<i>Raul</i>

Eu, Francisco Roney De Sousa Ribeiro, professora-orientadora, lavrei a presente ata, que segue assinada por mim e pelos demais membros da Banca Examinadora

Reformulações:

- Não.
- Sugeridas
- Exigidas

Francisco

 Professor Esp. Francisco Roney De Sousa Ribeiro
 Orientador

Francisco Danilo de Souza Gomes

 Professor Esp. Francisco Danilo de Souza Gomes
 Examinador

Raul

 Professor Esp. Raul Ferreira Maia
 Examinadora

Nícolas Sousa Aguiar

 Nícolas Sousa Aguiar
 Aluno

“O que segue a justiça e a benevolência
achará a vida, a justiça e a honra.”

Provérbios 21:21

Dedico a Deus pela dádiva da vida e por hoje está com saúde e poder concluir mais uma etapa de minha vida. Dedico também este trabalho aos meus pais, que sempre me apoiaram e me ajudaram em mais uma conquista. A minha namorada e aos meus colegas e colegas de turma, que estiveram comigo nesta caminhada. Dedico também ao corpo docente da faculdade, na figura dos professores, pelo aprendizado adquirido.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer a Deus, pela força, sabedoria, dedicação e inspiração ao longo deste percurso acadêmico. Sua presença foi fundamental em cada desafio enfrentado e em cada conquista alcançada.

Gostaria de agradecer aos meus pais: Assunção de Maria e Geraldo, que sempre esteve ao meu lado, apoiando e incentivando, minha mais profunda gratidão. Seu amor incondicional e apoio constante foram essenciais para que eu chegasse até aqui. Obrigado pelo exemplo de dedicação e pelo sacrifício que fizeram para me proporcionar esta jornada. Sem o seu apoio e incentivo, eu não estaria comemorando essa conquista hoje. Ao meu irmão, pelo companheirismo e compreensão nos momentos de ausência no trabalho para o foco nos estudos.

Ao meu orientador Francisco Roney, pela orientação precisa, paciência e incentivo durante todo o desenvolvimento deste trabalho. Suas contribuições foram fundamentais para meu crescimento acadêmico e profissional.

Aos professores e colegas de curso, pelo apoio mútuo e troca de conhecimentos ao longo desta jornada. Cada interação foi enriquecedora e contribuiu para meu desenvolvimento pessoal e acadêmico.

Aos amigos de turma que possivelmente levarei para à vida toda, pois sempre estiveram ao meu lado, me apoiando e incentivando, mesmo nos momentos mais desafiadores. Sua amizade foi um combustível extra para minha motivação.

A minha namorada, pelos inúmeros incentivos, pelo apoio e por sua dedicação.

Gostaria também de agradecer à instituição Faculdade ViaSapiens, que de alguma forma contribuíram para a conclusão deste trabalho. Por fim, gostaria de agradecer a todos que estiveram presentes de alguma forma nesta jornada, direta ou indiretamente. Cada gesto de apoio e incentivo foi fundamental para minha jornada.

RESUMO

A Usucapião possui uma grande narrativa no que se refere ao seu conceito e evolução histórica. Esse instituto possui um caráter, além do extintivo, aquisitivo pois, a falta de atenção do proprietário ou a sua total inércia pelo não uso de sua propriedade, acarreta a prescrição aquisitiva em favor da pessoa que mantém sobre a propriedade a posse continuada durante determinado período, sendo observados os demais requisitos legais. Essa prescrição tem início com a condição de que o direito do proprietário não tenha sido exercido, nascendo então a prescrição aquisitiva, construtiva ou positiva da propriedade e de certos direitos, em razão da posse ininterrupta durante um certo lapso de tempo. Dessa forma, o presente estudo monográfico tem como objetivo analisar a usucapião no Direito brasileiro. Para a realização deste estudo, optou-se pela pesquisa bibliográfica tendo como base renomados autores do direito constitucional e do direito administrativo. Por sua vez, a estrutura do estudo dividiu-se em três capítulos. No primeiro capítulo foi abordado o contexto histórico da usucapião, os princípios que envolvem a ação e os tipos presentes no direito brasileiro. Seguindo adiante, no capítulo dois foi abordado as ações judiciais e as extrajudiciais que envolvem a usucapião e, por último, no capítulo três abordou-se a possibilidade da aplicação da usucapião em bens públicos, desenvolvendo uma análise jurisprudencial e doutrinária. Como achados da pesquisa foi possível evidenciar a impossibilidade da aplicação da usucapião em bens públicos, sendo este entendimento pacífico dos tribunais.

Palavras-chave: Usucapião; Direito brasileiro; Usucapião judicial; Usucapião extrajudicial; Bens Públicos.

ABSTRACT

Adverse possession has a great narrative in terms of its concept and historical evolution. This institute has a character, in addition to the extinguishing, acquisitive, because the lack of attention of the owner or his total inertia due to the non-use of his property, leads to the acquisitive prescription in favor of the person who maintains over the property the continuous possession for a certain period, being observed the other legal requirements. That prescription begins with the condition that the owner's right has not been exercised, and then the acquisitive, constructive or positive prescription of property and certain rights arises, by reason of uninterrupted possession for a certain period of time. Thus, the present monographic study aims to analyze adverse possession in Brazilian Law. To carry out this study, we opted for a bibliographic research based on renowned authors of constitutional law and administrative law. In turn, the structure of the study was divided into three chapters. In the first chapter, the historical context of adverse possession, the principles that involve the action and the types present in Brazilian law were addressed. Moving on, chapter two addressed the judicial and extrajudicial actions involving adverse possession and, finally, chapter three addressed the possibility of applying adverse possession to public property, developing a jurisprudential and doctrinal analysis. As findings of the research, it was possible to show the impossibility of applying adverse possession in public assets, and this understanding is undisputed by the courts.

Keywords: Adverse possession; Brazilian law; Adverse possession; Extrajudicial adverse possession; Public Goods.

LISTA DE SIGLAS

CF88 – Constituição Federal de 1988.

STF – Supremo Tribunal Federal.

STJ – Superior Tribunal de Justiça.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: tipos de usucapião.....	10
Figura 02: Usucapião extrajudicial: São Paulo e outros estados.....	30

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. HISTÓRIA DA USUCAPIÃO	2
2.1. CRONOLOGIA HISTÓRICA DA USUCAPIÃO	2
2.2. FUNDAMENTO E CONCEITO DA USUCAPIÃO	4
2.3. PRINCÍPIOS	6
2.4. TIPOS DA USUCAPIÃO	7
3. USUCAPIÃO JUDICIAL E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	12
3.1. USUCAPIÃO JUDICIAL	12
3.1.1. Principais características	14
3.2. <i>USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</i>	16
3.2.1. Principais características	18
4. A IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DE USUCAPIR BENS PÚBLICOS	20
CONCLUSÃO	28
REFERÊNCIAS	30

1. INTRODUÇÃO

Entende-se que a Usucapião é o meio para adquirir uma propriedade, que pode ser urbana ou rural, pelo decurso do tempo em que se estava em posse, na forma da lei. Nesse sentido, Alencar (2021, p. 04) define esse instituto da seguinte forma: “Para que a posse caracterize usucapião é necessário ocorrer de maneira contínua, pacífica, pelo tempo determinado na legislação e ainda com intenção de dono”.

A Usucapião possui uma grande narrativa no que se refere ao seu conceito e evolução histórica. Esse instituto possui um caráter, além do extintivo, aquisitivo pois, a falta de atenção do proprietário ou a sua total inércia pelo não uso de sua propriedade, acarreta a prescrição aquisitiva em favor da pessoa que mantém sobre a propriedade a posse continuada durante determinado período, sendo observados os demais requisitos legais.

Essa prescrição tem início com a condição de que o direito do proprietário não tenha sido exercido, nascendo então a prescrição aquisitiva, construtiva ou positiva da propriedade e de certos direitos, em razão da posse ininterrupta durante um certo lapso de tempo. Dessa forma, o presente estudo monográfico tem como objetivo analisar a usucapião no Direito brasileiro. Para a realização deste estudo, optou-se pela pesquisa bibliográfica tendo como base renomados autores do direito constitucional e do direito administrativo.

Por sua vez, a estrutura do estudo dividiu-se em três capítulos. No primeiro capítulo foi abordado o contexto histórico da usucapião, os princípios que envolvem a ação e os tipos presentes no direito brasileiro. Seguindo adiante, no capítulo dois foi abordado as ações judiciais e as extrajudiciais que envolvem a usucapião e, por último, no capítulo três abordou-se a possibilidade da aplicação da usucapião em bens públicos, desenvolvendo uma análise jurisprudencial e doutrinária.

2. HISTÓRIA DA USUCAPIÃO

2.1. CRONOLOGIA HISTÓRICA DA USUCAPIÃO

A Usucapião nada mais é do que o meio para adquirir uma propriedade, que pode ser urbana ou rural, pelo decurso do tempo em que se estava em posse, na forma da lei.

O conceito de posse, por sua vez, pode variar de acordo com a doutrina, tanto no tempo como no espaço. De acordo com França (1977), a posse surgiu em tempos longínquos, ainda nos primórdios das civilizações, como forma rudimentar de propriedade, antes do direito escrito. Devido a expansão territorial do Império, foi legalmente estruturada entre os romanos, sendo que parte dessas terras era destinada a construção de cidades, enquanto a outra servia de uso privado para os cidadãos.

Com as frequentes vitórias e com a grande multiplicação das cidades que, conseqüentemente, não eram aproveitadas e se tornavam improdutivas, possuiu-se a lotear pequenas glebas, que recebiam o nome de *possessiones* (termo referente à posse agrária), e eram entregues aos cidadãos a título precário, que não poderiam usar a *reivindicatio* (ação de tutela da propriedade) para cuidarem como se fossem os proprietários.

A posse, meio fundamental para a aquisição da propriedade através da Usucapião, no direito moderno divide-se em bens móveis e imóveis, entretanto, no direito antigo romano era permitida a posse também de pessoas. Ela é, portanto, um elemento imprescindível para a aquisição de uma propriedade por meio da Usucapião, tanto na legislação atual como no antigo direito romano.

Para Cordeiro (2011, p. 60), o estudo da Usucapião possui relação com a evolução dos conceitos jurídicos, por meio da análise de certos momentos numa visão crítica da realidade social em diferentes momentos históricos, destacando que “a análise do passado assume função primordial na construção do futuro. Logo, interpretar um instituto jurídico por meio dos séculos, adaptando-o à transformação dos tempos, é tarefa de reconstrução da sociedade e do próprio homem”.

Segundo Savelle et. al. (1971, p. 11), os historiadores possuem um papel fundamental para a interpretação da história, pois a mera descrição de guerras, enumeração de reis e análise de instituições políticas não têm utilidade, tendo em vista que deixam de lado considerações acerca das forças econômicas, religiosas, científicas e filosóficas, elementos fundamentais para a compreensão do passado do homem, logo:

A história, ao avaliar (os seres) do passado, habilita-se ao julgamento do futuro; propicia-lhes a experiência de outros tempos e outras nações; qualifica-os como juizes das ações e desígnios dos homens; capacita-os a reconhecerem a ambição sob qualquer disfarce que possa adotar; e, reconhecendo-a, a derrotarem seus propósitos (Jefferson, *apud* Savelle et al. 1971, p. 11).

Sob a mesma perspectiva, De Cicco (2012, p. 15-17) destaca que o papel do historiador é essencial a interpretação da civilização em determinada época, ao analisar vários elementos como costumes e instituições, buscando um critério de certeza que estivesse baseado na lógica dos acontecimentos e afirmando que “[...] a finalidade da história vem a ser a compreensão do presente, pois os fatos de hoje são a resultante final do complexo dos fatos anteriores.

Savelle et. al. (1971, p. 22), defende que a história é fundamentada em um conjunto de diversos problemas da humanidade e que, assim como na antiguidade, são identificados hodiernamente em temas econômicos, políticos, sociais, religiosos, filosóficos, científicos e estéticos. Neste sentido:

Os grandes problemas da humanidade, fundamentalmente, permanecem os mesmos, quer se apresentem às populações pastoris do Médio Oriente, aos camponeses dos estabelecimentos agrícolas do Egito, Índia ou China, aos mercantis e muitas vezes perambulantes gregos, aos barões e servos da Era Feudal na história do Ocidente, ou aos trabalhadores industriais de hoje. [...] A civilização, como a conhecemos, é o que é, por causa do que foi. O passado não só vive entre nós; dá-nos a chave de ouro, para compreendermos as coisas tais como são. Este aspecto prático da história é que torna o estudo do passado tão valioso para o cidadão de uma democracia. Na história, ele aprenderá a ver, como um todo, os problemas que surgem na vida social da humanidade, e aprenderá, também, os muitos meios diferentes pelos quais os homens têm procurado resolvê-los [...] (Savelle et. al. 1971, p.22).

Sendo assim, a história evidencia as diferentes e constantes mudanças de tempos passados, deixando claro que certamente há de serem esperadas mudanças no futuro. O conhecimento que é adquirido pelos ancestrais, pode tornar mais fácil o processo de enfrentar os problemas que surgirão, de modo que,

inteligentemente, o passado possa contribuir na melhor condução de vida nas sociedades atuais.

E, estando ligada à história da antiga civilização romana, a Usucapião surgiu ainda nos primeiros séculos em que foi fundada a cidade de Roma, como uma forma de minimizar problemas sociais da época, que estavam relacionados às incertezas no tocante a posses e propriedades de terras conquistadas através da expansão do Império.

Esse instituto teve início então há mais de 2 milênios, em Roma. Com isso, sofreu modificações ao longo do tempo e foi evoluindo entre os romanos, sendo adotado por outras civilizações e chegando ao século XXI para solucionar os mesmos conflitos, relacionados à posse e propriedade.

2.2. FUNDAMENTO E CONCEITO DA USUCAPIÃO

A Usucapião possui uma grande narrativa no que se refere ao seu conceito e evolução histórica. Esse instituto possui um caráter, além do extintivo, aquisitivo pois, a falta de atenção do proprietário ou a sua total inércia pelo não uso de sua propriedade, acarreta a prescrição aquisitiva em favor da pessoa que mantém sobre a propriedade a posse continuada durante determinado período, sendo observados os demais requisitos legais (Alencar, 2021).

Essa prescrição tem início com a condição de que o direito do proprietário não tenha sido exercido, nascendo então a prescrição aquisitiva, construtiva ou positiva da propriedade e de certos direitos, em razão da posse ininterrupta durante um certo lapso de tempo.

No que diz respeito ao seu gênero, a palavra Usucapião passou por um processo de evolução acompanhando o advento de novas legislações, como pode-se observar nas explicações de Nunes (1964, p.13) no período antecessor do CC.. Nestes termos: “[...] embora seja no feminino em latim, italiano, francês e inglês, é masculino em espanhol e português [...]”. No entanto, é fundamental mencionar que o atual Código Civil define que a palavra usucapião tem gênero feminino, assim como em conjunto com publicações doutrinárias recentes.

Ademais, Nunes (1964, p. 12) menciona que “a origem da Usucapião remonta às Leis das XII Tábuas. Nelas fundou-se Cícero, nesta passagem: *Usus auctoritas fundi dienum esto coeterarum rerum annus [...]*”.

[...] Auctoritas significa também posse garantida, legitimidade de posse. Segundo VAN WETTER, *usus auctoritas* era o nome jurídico que primitivamente tinha a usucapião. GIRARD entendia que *usus* se referia à usucapião, e *auctoritas* à *actio auctoritatis*, eventual do adquirente contra o alienante, que desaparecia desde o momento em que o primeiro se convertia em proprietário. KARLOWA [...] acredita que a palavra seja originária e não formada de *usum* e *capere*, porquanto o que se adquire é a coisa e não o uso, donde não haver a *capio* do *usus*. Mas, *capio* tem o significado de ganhar, conquistar, adquirir; e *usus*, o uso, o direito de posse, a aquisição da posse [...]. Além disso, há a regra jurídica romana – *usus est pro possessione* – o uso faz as vezes de posse [...]. (Nunes, 1964, p.13).

Corroborando com este entendimento, o autor Ferreira (1977), ressalta que a Usucapião surgiu ainda no Direito Romano, com a Lei das XII Tábuas, em 300 a. C., com um avanço que resultou no *Corpus Juris Civilis*, que até os dias atuais serve de base para o ordenamento jurídico de toda a civilização ocidental, em especial no Brasil.

Lima (1983) defende que a Lei das XII Tábuas surgiu como fruto de insistência de Terentio Arsa, o tribuno do povo e que, em tempos passados, o conhecimento sobre o direito era um privilégio apenas para os nobres e patrícios. Posteriormente, aprovada em plebiscito e contra o Senado, foi enviada à Roma uma comissão de patrícios, com o intuito de estudar e adaptar a legislação helênica aos preceitos de Roma.

A ida dessa comissão de patrícios à Grécia, em busca de subsídios na legislação helênica para a criação de normas romanas remete à influência grega do princípio de aquisição de uma certa propriedade através da posse dela, que fora mencionada por Platão, em sua obra “A República”.

Barrufini (1988, p.21) destaca ainda que alguns defendem que a origem da Usucapião teria se dado na Grécia, onde o filósofo Platão fez referências em sua obra A República, enquanto outros entendem que o surgimento do Instituto ocorreu em Roma, sendo assim, a sua origem é um tanto discutível. O autor destaca ainda que:

Apesar de boa parte dos doutrinadores entenderem que a usucapião tenha tido sua origem em Roma, remontando às Leis da XII Tábuas, também outros entendem que a usucapião foi gerada pela inteligência grega [...]. Luiz da Cunha Gonçalves, segue no mesmo diapasão, deixando implícito, quando discorre sobre a usucapião dos romanos, que a verdadeira formulação ocorreu em terras helênicas (Barrufini, 1988, p. 21).

Conclui-se, portanto, que o instituto da Usucapião, foi criado para solucionar os empecilhos relacionados à posse e propriedade, isso há mais de dois mil anos, e possui ligação com a evolução histórica do Império Romano, que vai desde a fundação e colonização de Roma, a elaboração da Lei das XII Tábuas a expansão do Império Romano e a sua divisão administrativa.

Desse modo, o Ordenamento Jurídico pátrio trata da Usucapião com fundamentos nos preceitos de Justiniano, desde o período colonial, com a coroa portuguesa, até os tempos atuais.

2.3. PRINCÍPIOS

A Usucapião possui alguns princípios essenciais, são eles: posse, tempo e justo título. De início, cabe destacar que a posse é a Usucapião, logo, é de suma importância para o processo. No entanto, para que essa posse seja válida, é necessário que o usucapiente usufrua do imóvel como se este fosse seu, tenha a vontade e o ânimo de possuir o bem. Além disso, a posse deve ter sido contínua e de modo pacífico.

Em relação ao tempo, são contados os anos por dia, sendo que o prazo passa a ser contado a partir do dia seguinte da posse. Entretanto, cada Usucapião possui um tempo determinado como exigência (Alencar, 2021).

O justo título, por sua vez, pode ser caracterizado como um ato jurídico qualquer, que esteja hábil a transferir uma propriedade, ainda que sem registro. Ele é exigido apenas na Usucapião ordinária e como exemplo tem-se a escritura não registrável, recibo de venda, procuração em causa própria e formais de partilha.

Por fim, existe o princípio da boa-fé, que também é exigido na Usucapião ordinária e se constitui como a garantia de que as ações serão compatíveis com o que é descrito pelo ordenamento jurídico pátrio. Nesse sentido o Código Civil expressa em seu artigo 1.201 que “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa” (Brasil, 2002).

2.4. TIPOS DA USUCAPIÃO

A Usucapião se subdivide em outras quatro subseções, onde cada uma das quatro possui requisitos próprios, tempo de posse e medidas. Desse modo, podem ser objetos de usucapião os chamados bens móveis e imóveis, sendo que este último se desdobra em seis tipos, são eles: a extraordinária, a ordinária, a especial, a coletiva, extrajudicial e a indígena.

A usucapião extraordinária aduz ser necessário que o indivíduo esteja na posse de determinado imóvel por quinze anos, sem nenhuma interrupção e ainda com a ausência de título e boa-fé. Essa modalidade está expressa no artigo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis(Brasil, 2002).

Além disso, o parágrafo único do artigo em questão ainda diz que “o prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.

Por outro lado, a usucapião ordinária requer, além do justo título, a boa-fé e o ânimo de dono e da posse contínua por pelo menos dez anos, sendo prevista no artigo 1.242 do Código Civil da seguinte forma: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

No entanto, o parágrafo único do mesmo artigo reduz esse prazo para cinco anos se “o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico”.

Por sua vez, a usucapião especial se difere das demais espécies em virtude do fato de possuir um prazo de apenas 5 anos contínuos e sem oposição, prazo esse que é consideravelmente inferior quando se compara com as outras. Essa

modalidade alcança aquele possuidor que não possui uma moradia e nem outro imóvel e se subdivide ainda em dois tipos: a usucapião especial urbana e rural.

A usucapião especial urbana está presente no Código Civil da seguinte forma:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Diante do exposto, percebe-se que a propriedade deve ser usada para moradia, que tenha uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, deve ter um prazo de cinco anos de uso e o usucapiente não pode estar na posse de nenhum outro imóvel urbano ou rural.

O parágrafo primeiro ainda destaca que “o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil” e não pode ser concedido mais de uma vez para a mesma pessoa, caso contrário, será considerado inconstitucional. Além disso, é necessária a construção residencial no imóvel, visto que é destinado a moradia e não a produção.

No tocante à usucapião especial rural, o artigo 1.239 do Código Civil prevê que:

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

Dentre os requisitos, destacam-se a posse ininterrupta por 5 anos e de forma mansa e pacífica; a área não superior a cinquenta hectares, que deve ser utilizada de forma produtiva e como moradia e, também, o fato de que o beneficiário não pode possuir outro imóvel urbano ou rural. Cabe ressaltar que, de maneira alguma, os bens públicos poderão sofrer usucapião.

Sob outra perspectiva, existe a usucapião coletiva, que se localiza em áreas urbanas, onde a população é composta em sua maioria por pessoas de baixa renda e que utilizam a propriedade como moradia por mais de cinco anos ininterruptos e sem oposição. Assim, onde não for possível identificar o terreno ocupado por cada possuidor, está suscetível a usucapião coletiva.

A área ocupada pelos moradores que virá a ser dividida não deve ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados. Além disso, o requerente não pode possuir outro imóvel em seu nome e o tempo de posse dos antecessores poderá ser somado ao do próprio, de modo que se chegue ao tempo estipulado com a posse contínua do imóvel.

Sobre esse instituo, a Lei 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade traz em seu 10º artigo o seguinte:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Por sua vez, o Estatuto do Índio, trouxe em seu artigo 33 a usucapião indígena, aduzindo que o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena”.

O parágrafo único do referido artigo ainda traz de forma clara que não são aplicáveis às terras da União, ocupadas por povos originários, as áreas que se encontram reservadas e tratadas pelo Estatuto do Índio, nem as terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Nesse sentido, verifica-se a existência de três requisitos para que haja a incidência da prescrição aquisitiva. O primeiro deles se destina ao tamanho máximo da área usucapida que não pode ser superior a cinquenta hectares de terra. O segundo requisito, por sua vez, exige a posse, bem como ocorre com as outras

espécies de prescrição aquisitiva, ou seja, de forma mansa e pacífica, sem oposição e por pelo menos dez anos. Por fim, o terceiro requisito diz respeito ao fato de que essa posse deve necessariamente ser exercida por um indígena, integrado ou não, caso contrário as disposições que os protegem não poderão ser aplicadas.

Dessa forma, é possível completar o conhecimento abordado no presente capítulo através da seguinte figura.

Figura 01: tipos de usucapião.



Fonte: Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo (CNB-SP), 2020.

Através da figura acima é possível constar a existência de seis tipos de usucapião no direito brasileiro, sendo eles:

- I. Extraordinária;
- II. Ordinária;

- III. Especial urbana;
- IV. Coletiva;
- V. Especial rural e;
- VI. Familiar.

Por sua vez, no que se refere aos bens móveis, o Código Civil traz em seu artigo 1.260 que “aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade”. Além disso, o código em questão ainda destaca que, caso a posse seja superior a cinco anos, a usucapião acontecerá independente de boa-fé e justo título.

3. USUCAPIÃO JUDICIAL E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

3.1. USUCAPIÃO JUDICIAL

Inicialmente, cumpre mencionar que o instituto da usucapião é fruto do Direito Romano, sendo consagrado pela Lei das Doze Tábuas, no ano de 305 da Fundação de Roma correspondendo, mais especificamente, ao ano 455 a.C. Diante disso, Benedito Silvério Ribeiro (1998, p. 138) destaca que, já neste período, a usucapião era utilizada para convalidar aquisições formalmente nulas no que diz respeito ao modo de aquisição que fora realizado pelo alienante.

Diante disso, ressalta-se que a usucapião se constitui de um instituto por meio do qual uma pessoa adquire um bem em virtude de um certo lapso temporal, podendo essa propriedade ser tanto um bem móvel como imóvel, devendo serem observados alguns requisitos previstos na lei, em especial no Código Civil Brasileiro e na Constituição Federal.

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira (Pereira, 2003, p. 138) explica que:

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.

Dessa forma, entende-se que a aquisição da propriedade é feita de modo originário. Isto implica dizer que não existe a relação de transferência do antigo proprietário para o novo, portanto, os vícios que correspondiam ao antigo proprietário não passam para o usucapiente. Isso ocorre pois o indivíduo adquire uma propriedade como se, anteriormente, ela não tivesse outro proprietário (Oliboni, 2015).

Em linhas gerais, a usucapião é uma maneira de converter a posse em propriedade, fazendo com que surja um direito novo em determinada situação, garantindo assim a segurança jurídica do novo proprietário com o bem usucapido.

Diante disso, Maria Helena Diniz (Diniz, 2011, p. 170) destaca que:

A usucapião é um direito novo, autônomo, independentemente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto assim que o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o primeiro proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião.

Ademais, verifica-se que o instituto da usucapião se manifestou como uma alternativa de fazer valer a função social de uma propriedade. Isso pois, o proprietário que não cuida de sua propriedade e nem atribui a ela uma função social, está sujeito a perdê-la para um indivíduo que se instale nessa propriedade de boa-fé e assim, efetive tal função social por um tempo determinado pela lei.

Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (Farias; Rosenvald, 2013, p. 397) acrescentam que:

A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de soluções de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto.

A importância de se atribuir a uma propriedade uma função social decorre do fato disso estar previsto como um princípio norteador de relações entre o proprietário e a coisa na Constituição Federal de 1988, mais especificamente em seu artigo 5º, inciso XXIII. Observa-se a seguir:

Art. 5º- Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXIII- a propriedade atenderá a sua função social; (Brasil, 1988).

Diante disso, percebe-se que a função social da propriedade é tida como um direito fundamental, portanto, necessita ser atendido.

Salienta-se ainda a existência da teoria objetiva e subjetiva, que se empenham em fundamentar a usucapião. Sendo assim, esta última defende que há a presunção de que o antigo proprietário renunciou do bem em razão do seu

desinteresse por ela, visto que este deu a entender que não se tinha mais a vontade de permanecer com essa propriedade.

Por outro lado, de acordo com a teoria objetiva, que é a mais aceita atualmente pelos doutrinadores, a usucapião é uma forma de beneficiar àquele que de boa-fé se prontifica a cuidar de uma propriedade, ainda que não seja sua, e atribuí-la uma função social, de modo a punir o antigo proprietário em razão de sua negligência no tocante a ausência de destinação para sua propriedade.

Nessa perspectiva, Orlando Gomes (Gomes, 2007, p. 187) menciona que:

As teorias objetivas fundamentam a usucapião em considerações de utilidade social. É socialmente conveniente dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. A ação do tempo sana vícios e os defeitos dos modos de aquisição porque a ordem jurídica tende a dar segurança aos direitos que confere, evitando conflitos, divergências e mesmo dúvidas. Bem certo é que “acabar com as incertezas da propriedade” é a “razão final” da usucapião.

Diante do exposto, é evidente que a usucapião é fundamental para assegurar uma segurança jurídica ao indivíduo que se instala em uma propriedade e a trata como sua por determinado lapso de tempo. É, portanto, uma solução justa para conflitos possessórios.

3.1.1. Principais características

A ação de usucapião possui natureza declaratória que faz com que o procedimento não faça surgir um novo direito de propriedade, mas sim uma continuação de um direito que já existia em consequência do uso e da posse contínua e pacífica do bem (Alencar, 2021, p. 03). Neste mesmo sentido, visa, primordialmente, reconhecer uma relação jurídica dominical sobre um determinado bem.

Diante disso, Nelson Luiz Pinto assevera que (2015, p. 24):

o que determina o tipo de ação não é o tipo de sentença proferida naquele processo, pois poderemos, como já se frisou, ter uma sentença meramente declaratória, numa ação condenatória ou constitutiva, quando o juiz julgar improcedente o pedido do autor.

Entende-se assim que a tutela pleiteada possui natureza declaratória. No mesmo sentido, Benedito Silvério Ribeiro (2016, p. 68) acrescenta ainda que a ação de usucapião tem como escopo a regularização da propriedade mediante registro imobiliário, possuindo efeitos *erga omnes*.

No que diz respeito à estrutura do processo, é discutida atualmente a função que possui o magistrado na condução de um processo de usucapião quando não se verifica o contencioso, visto que na ausência de contenciosidade, se caracteriza como uma atividade administrativa, que não é de exclusividade do juiz, que atua como um administrador público de interesses privados.

Ademais, a ação de usucapião tem por característica a tendência a um escopo constitutivo. Sendo assim, no processo de usucapião, esse escopo se projeta na concepção de um título inscritível (Alencar, 2021).

Destaca-se ainda que, na hipótese de uma usucapião de bens imóveis, a ação deve ser proposta no fórum que fica à situação da coisa (art. 95 do CPC/1973 e art. 57 do CPC/2015), como é possível observar no seguinte entendimento do STJ:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. USUCAPIÃO. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. 1. A reunião de ações, em virtude de conexão, não se mostra possível quando implicar alteração de competência absoluta. 2. O foro competente para a ação de usucapião de bem imóvel será sempre o da situação da coisa (art. 95 do CPC/1973 e art. 57 do CPC/2015), configurando hipótese de competência material, portanto, absoluta e improrrogável. 3. A competência para julgamento dos embargos de terceiro é do juiz que determinou a constrição na ação principal, nos termos do art. 1.049 do CPC/1973 (art. 676 do CPC/2015), de modo que, por se tratar de hipótese de competência funcional, é também absoluta e improrrogável. 4. Conflito de competência conhecido para declarar a competência do Juízo suscitado (Brasil, 2015).

No tocante às partes envolvidas na relação processual, tanto na legitimação ativa como na passiva, a estrutura do processo está direcionada para uma relação de direito material, diante da propriedade a ser usucapida, sendo necessário um vínculo de pertinência lógica de natureza subjetiva entre autor e réu.

Outra característica da usucapião é a intervenção do Ministério Público, que sempre se mostrou bastante positiva, atuando na fiscalização de atos processuais e na citação por edital de réus desconhecidos, ausentes ou incertos. Salienta-se que

na ação de usucapião imobiliária a sua intervenção deixou de ser obrigatória, por outro lado, a usucapião rural e a usucapião especial urbana continuam possuindo como obrigatoriedade a intervenção do Ministério Público.

Por fim, cumpre destacar que a ação de usucapião não visa atender apenas interesses particulares, mas, sobretudo, da coletividade, visto que, por meio de um registro de usucapião é oficializada a aquisição do domínio e, portanto, o direito de moradia.

3.2. *USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL*

A usucapião extrajudicial corresponde a um procedimento administrativo realizado extrajudicialmente com o fim de reconhecer a posse e a aquisição de uma propriedade, por meio do atendimento de certos requisitos legais estabelecidos, não se tratando de uma nova modalidade de usucapião.

Nesse sentido, destaca-se que Lei 11.977/2009, que corresponde ao programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, trouxe elementos que possibilitaram o pedido da ação de usucapião. Assim, o indivíduo poderia requerer o procedimento de usucapião extrajudicial no Cartório de Registro de Imóveis, sem a participação do Poder Judiciário.

Trata-se de um procedimento originário, uma vez que não existe relação entre o antigo e novo proprietário, afastando qualquer vício ou defeito no momento da aquisição da posse.

Essa novidade foi trazida pelo Código de Processo Civil de 2015, que em seu artigo 1.071 inseriu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/1973, Lei dos Registros Públicos, seguindo a tendência de (des)judicialização presente no direito brasileiro. Diante disso, surgiu a possibilidade do reconhecimento extrajudicial da usucapião, que se trata de um procedimento mais célere, podendo ser concluído num prazo de 90 a 120 dias, no caso de um processo realizado corretamente.

O artigo 216-A é, portanto, o responsável por descrever os documentos e o procedimento necessário para a realização da usucapião extrajudicial, em um trabalho entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário. Nesse sentido, o caput do referido artigo menciona que:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado (Brasil, 1973).

Diante do exposto, compreende-se que o primeiro requisito para a realização da usucapião extrajudicial diz respeito ao local onde esta será processada, sendo ele o cartório de registro de imóveis da cidade onde está localizado o imóvel a ser usucapido. Além disso, percebe-se ainda que há a necessidade do requerimento pela parte interessada, ou seja, da parte que possui legitimidade ativa, ao Oficial de Registro de Imóveis, cabendo destacar ainda que o procedimento poderá ser realizado em fórum distinto.

Isadora Jullie Gomes Braga (2016, p. 15) diz ainda que o requerimento deverá ser expresso e especial, consubstanciando em um instrumento público ou particular, com firma reconhecida, conforme preceitua o artigo 221, inciso II, da Lei de Registros Públicos.

Verifica-se ainda no caput do artigo 216-A a impossibilidade de o pedido de usucapião extrajudicial ser realizado diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis, sendo necessária a representação por um advogado. Essa representação pode ser realizada por instrumento público ou particular, devendo conter poderes expressos e especiais para a realização dos atos.

Adiante, o inciso I do artigo em comento, trata sobre a necessidade de o requerimento vir acompanhado de “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias” (Brasil, 1973).

Sendo assim, Jose Thomaz Cunha Gervásio de Oliveira aduz que, ainda que o Cartório de Registro de Imóveis possua competência para conduzir o procedimento de usucapião extrajudicial, antes de ingressar com o pedido, a parte autora deve se dirigir ao Tabelionato de Notas onde está localizado o imóvel para providenciar a ata notarial.

O inciso II, por sua vez, disciplina que será necessária:

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Brasil,1973)

A planta corresponde a representação geométrica do imóvel, contendo informações sobre a área e divisões do imóvel, já o memorial descritivo, como o próprio nome já diz, contém a descrição do imóvel, que é feita através de palavras, contendo os detalhes estruturais do imóvel. Ressalta-se ainda a necessidade da assinatura tanto dos profissionais responsáveis pela emissão desses documentos, como também dos titulares de direito sobre o imóvel usucapiendo e de seus confinantes, na planta e no memorial descritivo.

O inciso III da lei de registros públicos expõe sobre a necessidade de apresentação de “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente” (Brasil,1973). Essa exigência diz respeito à verificação da existência de alguma ação impeditiva do reconhecimento da ação de usucapião extrajudicial ou de algo que interrompa o prazo prescricional.

O último documento necessário para a realização da usucapião extrajudicial está exposto no inciso IV, que define expressamente que “ao justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.” (Brasil,1973) Ele corresponde a um comprovante de uma relação negocial entre o requerente da usucapião e o proprietário.

3.2.1. Principais características

Dentre as principais características da usucapião, cabe mencionar a celeridade no processo, além da rapidez proporcionada pela usucapião extrajudicial, cabe destacar também o fator custo, que vai de acordo com a tabela da notarial, ao contrário da usucapião judicial, que corresponde entre 10 e 30% do valor do imóvel.

Outra vantagem que merece atenção é a desburocratização do processo, visto que com a juntada de toda a documentação probatória e efetuados os pagamentos necessários, dispensa-se a atuação do juiz, precisando apenas da anuência dos titulares, podendo ser de forma expressa, por assinatura ou memorial descritivo, ressaltando-se que, em caso de silêncio, presume-se a aceitação.

Em pesquisa realizada pelo observatório do registro foi possível identificar que no ano de 2017 grande maioria das ações de usucapião ocorrem no Estado de São Paulo, tanto na capital como em seu interior.

Figura 02: Usucapião extrajudicial: São Paulo e outros estados.



Fonte: Observatório do registro, 2017.

Na presente pesquisa foi abordado os estados de São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina, Ceará, Paraná, Goiás, Pernambuco, Paraná, Mato Grosso, Roraima, Manaus, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Alagoas, Piauí, Rio Grande do Sul, Distrito Federal. Dessa forma, ficando evidente que o Estado de São Paulo lidera as ações de usucapião extrajudicial.

4. A IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DE USUCAPIR BENS PÚBLICOS

A história da usucapião de propriedade pública remonta à evolução do direito romano, cujas raízes repousavam na noção de que a posse prolongada constituía um meio válido de aquisição legal da propriedade de uma coisa.

Ao longo dos séculos, o direito de usucapião foi desenvolvido e adaptado às diferentes condições legais, incluindo mesmo sua aplicação na propriedade pública. No direito romano, usucapião era um meio de um indivíduo adquirir direitos de propriedade sobre bens móveis e imóveis, pela posse pacífica e contínua durante um período de tempo específico.

O período de posse necessário variava com o tipo de bem e a legislação relevante em vigor do momento. A usucapião desempenhou um papel crítico para a estabilidade e segurança jurídica na sociedade romana. Durante a Idade Média na Europa, particularmente sob o sistema feudal, a usucapião continuou a ser reconhecido como meio de aquisição da propriedade.

A posse e o uso contínuos das terras e bens eram vitais para estabelecer direitos sobre propriedades disputadas ou abandonadas. Entende-se que esse mecanismo tem como desenvolvimento na Idade Moderna e Direito Civil Brasileiro com o desenvolvimento do direito civil moderno, a usucapião foi formalizado em códigos e legislação específica dos governos. No Brasil, por exemplo, o Código Civil de 1916 regulamenta que quais são as condições necessárias para que se adquira algo por meio da usucapião.

Baseando-se nessa aplicação e interpretação que não da intenção puramente literal dos legisladores, mas abandonando assim qualquer liberalidade no entendimento e interpretação de tais disposições assegurou-se uma livro-estatuto de segurança estável.

Na verdade, a Constituição Federal Brasileira de 1988, sob o artigo 183, concedeu à propriedade urbana um modo de regularização por meio da usucapião especial. Em terras brasileiras, a Constituição Federal de 1988 veio a indicar uma série de alterações importantes.

Determina, por exemplo, que as terras abandonadas ou de interesse coletivo podem ser invadidas pelos que nelas habitam, acrescentando a quem assim o fizer o direito de propriedade.

Segundo o artigo 183 da constituição aquele que possuir de forma contínua e ocupação incontestada por um prazo determinado imóvel urbano poderá adquirir-lhe a propor usucapião de bens comuns.

Assim é um fenômeno jurídico complexo e controverso em terras brasileiras a Usucapião de bens públicos. Isto porque bens públicos, como zonas de uso público ou de domínio público têm finalidades próprias diversos e estão sujeitos a regras que visam a salvaguarda do interessado por parte da sociedade no seu todo.

Entende-se que os bens de uso público são bens que têm por destino o uso comum da população, como praças, ruas, estradas, praias, parques públicos, entre outros. Por sua vez, os bens de domínio público são bens que pertencem ao Estado ou a entidades públicas, cuja utilização é livre, mas podem existir restrições ou regulamentação particular, como por exemplo as áreas de proteção ambiental.

Na mesma senda a doutrina explica que “Bens públicos são todas as coisas corpóreas ou incorpóreas, imóveis, móveis ou semoventes, créditos, direitos e ações que pertençam, a qualquer título, às entidades estatais, autárquicas, fundacionais e paraestatais” (Lopes, 2011, p. 894).

A legislação brasileira há restrições muito severas sobre a usucapião de bens públicos, principalmente devido ao princípio da indisponibilidade do patrimônio público, tal princípio é um dos valores fundamentais do direito administrativo e financeiro, estipulando que os recursos e bens pertencentes ao Estado (ou a outros entes públicos) não podem ser vendidos assim, transferidos para uso próprio ou aplicados em qualquer direção especial, que não seja da lei.

Sobre o assunto a jurista Julia Nogueira Loureiro (2018, p. 03) explica que:

Tal princípio deve ser interpretado sobre nova ótica, uma vez que, o sistema jurídico atual busca celeridade processual, mas, sempre se esquece de que as leis devem ser aplicadas em tempo hábil para que seu efeito sancionatório seja sentido, aumentando seu caráter repressivo perante os demais indivíduos da sociedade.

A indisponibilidade do interesse público é uma manta curta, que muitas vezes faz com que não se abra mão de algo no início, para que seja

resolvido logo, ou seja, vedando uma conciliação, acordo ou transação, como diz a letra da lei, mas, ao final, deixando descobertas as pernas da administração pública por ter que passar por um processo judicial tão longo, onde ao seu término a sanção pode ser desproporcional com o dano causado a administração na data do fato. Portanto, se deve repensar o conceito de indisponibilidade, uma vez que, medidas alternativas de resolução de conflitos tem como função precípua a busca de uma solução mais célere sem ter que enfrentar a demora que é o processo judicial.

Dessa forma, entende-se que a transação, a conciliação e o acordo estão em consonância com a definição de indisponibilidade que é a administração pública velar pelos interesses da sociedade, nunca dispondo deles, e, não há forma melhor de cuidado com os interesses sociais do que o uso de métodos alternativos, pois, a sociedade estará vendo o que ela está mais descrente: resolução de casos por meio do poder judiciário, uma vez que, os processos são tão demorados, que caem em esquecimento, dando-lhes a sensação de impunidade, que, por sua vez, é a maior causadora de descrença social no Poder Judiciário (Loureiro, 2018, p. 03).

Dessa forma, entende-se que o princípio da indisponibilidade dos bens públicos define que os bens públicos existem para a realização do bem coletivo e da política pública em geral. Por isso, o seu uso deve ser voltado a objetivos que beneficiem a sociedade como um todo.

Fazendo com que assim exista proibição de disposições arbitrárias, ou seja, o princípio proíbe manobras que os gestores possam fazer aleatoriamente dispondo do dinheiro e bens do estado sem qualquer fundamentação apropriada (explicação). Isto garante que não haja desperdício, uso não especificado ou enriquecimento ilícito.

Além disso, cabe destacar que o princípio atua como controle de legalidade, fazendo com que à gestão pública atue rigorosamente através do princípio da legalidade e auxílio de fundos do governo (Loureiro, 2018, p. 03).

Dessa forma, surge o seguinte questionamento: “Os bens públicos são passíveis de usucapião?”. Acredita-se que para responder tal questionamento faz-se necessário compreender o posicionamento das cortes superiores brasileiras.

Observemos a seguir o Acórdão 1325419, 00095712620148070004 que tem como relator o Ministro Cesar Loyola:

Ação de usucapião – condomínio entre TERRACAP e particulares – imóvel pro indiviso – inexistência de certeza da natureza jurídica do imóvel – impossibilidade da aquisição originária de propriedade “3. A usucapião é um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse direta da coisa, em um determinado tempo, exteriorizando o possuidor o animus domini sem oposição de terceiro. 4. O ordenamento jurídico e a Constituição Federal, nos artigos 183, §3º, e 191, parágrafo único, resguardam a propriedade dos bens públicos, protegendo-os, inclusive, do

instituto da usucapião, em homenagem aos princípios administrativos da indisponibilidade e da supremacia do interesse público. 5. O pedido de usucapião é inviável se a área usucapienda se encontra situada em condomínio pro indiviso com área de domínio público, não sendo possível distinguir, antes da divisão, qual porção das terras é pública e qual é particular. 6. Inexistindo certeza jurídica acerca da natureza jurídica do imóvel, se público ou privado, resta impossibilitado, nesse momento, o reconhecimento da usucapião pugnada, porquanto o caso necessita de prévia demarcação dos limites da propriedade pública e particular, sob pena de violação à Constituição Federal, que proíbe a aquisição de imóveis públicos por meio de usucapião (Brasil, 2021).

Através da transcrição acima compreende-se que se trata de um assunto de grande importância no direito brasileiro e, sobretudo agora que os processos relativos à usucapião envolvem imóveis que se acham em condomínio por indivíduos de posse entre entes federativos e particulares.

O acórdão exposto anteriormente observa que é de importância capital para se determinar a qual das primeiras duas classes aquele estágio do foi colocado é: natureza pública ou privada (os proprietários). Essa diferenciação é crucial na medida em que a legislação brasileira, e em particular a Constituição Federal nos artigos 183, §3º, e 191, parágrafo único, protege bens públicos contra a aquisição de posse por usucapião, como assenta no princípio de inalienabilidade e superioridade do interesse público.

Neste sentido, fica definido expressamente no artigo 183 que:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Da mesma forma, extrai-se do artigo 191 que:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Além disso, na interpretação do julgado em análise é importante destacar que o tribunal ressaltou que a usucapião não pode ser feita quando a delimitação entre propriedade pública e privada não está clara. Sem uma divisão nítida das áreas, não dá para saber que parte (se alguma) pode ser usucapida pelos particulares, ou se trata de propriedade pública. Assim evitam-se possíveis conflitos e assegura-se que se respeitem os limites consagrados pela Constituição.

A jurisprudência trazida indica a necessidade de se defender os bens públicos, não permitindo que sejam adquiridos por particulares através do instituto da usucapião sem um estudo criterioso e sem uma exata localização de suas partes. Dessa forma, seguindo o mesmo entendimento da Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal –STF que define expressamente que: "Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião." (Brasil, 2020)

Por sua vez, outra jurisprudência de suma importância para o objeto de estudo do presente capítulo trata do AgInt no agravo em recurso especial nº 1.744.947 - se (2020/0207050-4), tendo como relator o Ministro Antônio Carlos Ferreira. Nestes termos:

Bens pertencentes à sociedade de economia mista - possibilidade de usucapião "3. A jurisprudência desta Corte Superior entende que os bens de sociedade de economia mista estão sujeitos à usucapião, exceto quando afetados à prestação de serviço público. O Tribunal de origem, mediante a análise da prova - cuja revisão encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ -, asseverou que "não há nos autos qualquer indício de o imóvel objeto de usucapião tenha sido utilizado para a prestação do serviço público", e que estão presentes os requisitos para a usucapião, mantendo a sentença de procedência da ação. Nesse contexto, incide a Súmula n. 83 do STJ, aplicável tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados na alínea "a" do permissivo constitucional.

O caso exposto acima trata sobre a possibilidade de usucapião de bens pertencentes a sociedades de economia mista, com uma ressalva à evidência: essa possibilidade existe desde que esses bens não estejam vinculados ao serviço público.

O acórdão em análise assinala, corroborado pela jurisprudência uníssona do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que os bens das sociedades de economia mista podem ser passíveis de usucapião, desde não conectados ou afetados ao serviço público.

Isto constitui que, se um bem detido por uma sociedade de economia mista não está a ser utilizado para a realização de atividades de serviço público, ele pode ser objeto de usucapião. Neste sentido, através do exposto acima, entende-se que o tribunal julgou após o exame das provas específicas e registros - questão esta que é reexaminado pelo STJ apenas com a restrição imposta pela súmula n. 7 que define que “não há nos autos qualquer indício de o imóvel objeto de usucapião tenha sido utilizado para a prestação do serviço público” (Brasil, 2024). Além disso, verificou que todos os requisitos para usucapião estavam presentes.

O acórdão alude à Súmula n. 83 do STJ, que estabelece que “não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida” (Brasil, 2024). Isso quer dizer que a decisão do tribunal inferior, ao manter a procedência da ação de usucapião, mostra-se respaldada na jurisprudência consolidada do STJ e, nesse caso, leva à aplicação dessa súmula nos recursos que forem ajuizados.

Nesse sentido, entende-se que a jurisprudência em questão reforça a possibilidade de usucapião em bens de sociedades de economia mista, desde que não estejam sendo usados para a prestação de serviço público. A decisão salienta que a análise específica do uso do bem é crucial em cada caso, bem como a aplicação das súmulas do STJ para assegurar a estabilidade jurídica das decisões judiciais.

Da mesma forma, a doutrina nas pessoas de Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald (2006, p. 209) explicam que:

Os bens públicos poderiam ser divididos em materialmente e formalmente públicos. Estes seriam aqueles registrados em nome da pessoa jurídica de Direito Público, porém excluídos de qualquer forma de ocupação, seja para moradia ou exercício de atividade produtiva. Já os bens materialmente públicos seriam aqueles aptos a preencher critérios de legitimidade e merecimento, postos dotados de alguma função social.

Nesse sentido, entende-se que a doutrina possui entendimento que existe a impossibilidade de aplicação do instituto da usucapião quando o objeto trata-se de bens públicos, uma vez que tal demanda iria violar os princípios da administração pública e, principalmente, o bem-comum.

Reforçando tal entendimento, observemos o julgado a seguir:

ADMINISTRATIVO, CONSTITUCIONAL, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRELIMINARES. DIALETICIDADE E CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEITADAS. BEM PÚBLICO. IMÓVEL PERTENCENTE À TERRACAP. ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. ART. 85, §8º, CPC. POSSIBILIDADE. CORREÇÃO DE OFÍCIO. RECURSO IMPROVIDO. 1. Apelação interposta contra sentença, proferida na ação de usucapião, que julgou improcedente o pedido inicial. 1.1. Recurso aviado pelos autores na busca pela: a) cassação da sentença através do reconhecimento de cerceamento de defesa, com o intuito de que seja realizada perícia judicial; e b) reforma da sentença a fim de que seja julgada procedente a usucapião em face da duplicidade de registro, devendo ser anulada a escritura pública de desapropriação que deu origem à matrícula 26.285. 1.2. Preliminar de violação ao princípio da dialeticidade suscitado pelo DF em suas contrarrazões. 2. Da preliminar de dialeticidade. 2.1. Por exigência do art. 1.010, II, do CPC, a apelação deve atender ao princípio da dialeticidade, que se materializa na exposição das razões de fato e de direito pelas quais se pleiteia a cassação ou a reforma da sentença, impugnando-a especificamente. 2.2. De acordo com o princípio da dialeticidade, cabe ao recorrente contradizer, de maneira objetiva e clara, os fundamentos de fato e de direito que deram amparo à decisão recorrida. 2.3. No caso, não é possível falar em afronta ao aludido preceito, pois, da leitura da peça recursal dos autores, conquanto repetidos argumentos utilizados na inicial, é possível compreender, com clareza, que a pretensão recursal se volta contra o conteúdo do julgado discutido. 2.4. Assim, não há qualquer ausência evidente de identidade entre a sentença e o recurso de apelação, vez que os temas lá abordados encontram-se rebatidos no recurso dos requerentes. 2.5. Preliminar rejeitada. 3. Da preliminar de cerceamento de defesa. 3.1. É cediço que o processo civil brasileiro adotou como sistema de valoração das provas o da persuasão racional, também chamado sistema do livre convencimento motivado, segundo o qual o magistrado é livre para formar seu convencimento, exigindo-se apenas que apresente os fundamentos de fato e de direito no decisum. 3.2. Com efeito, por força do poder instrutório delineado no art. 370, caput, do Código de Processo Civil, "caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito". 3.3. No caso em apreço, afigura-se desnecessária a produção da prova pericial topográfica, uma vez que, após deferida sua elaboração pelo Juízo da origem, a parte autora se manifestou pela ausência de interesse em sua produção ao verificar que os custos e honorários estabelecidos pelos peritos estariam em valor elevado. 3.4. Além disso, em momento algum os requerentes demonstraram que o parcelamento do solo que deu origem ao Setor de Mansões Dom Bosco foi registrado de forma ilegal. 3.5. Dessa forma, não é possível verificar qualquer cerceamento de defesa, mas sim preclusão do ato probatório. 3.6. Preliminar rejeitada. 4. Do mérito. 4.1. O cerne da presente lide cinge-se em definir qual a natureza do imóvel em questão. É indispensável estabelecer a quem é conferida a propriedade do imóvel, tendo em vista que os bens públicos possuem a característica da imprescritibilidade. 4.2. A pretensão à declaração usucapiante, ou prescrição aquisitiva como assim se encontra retratada em exemplares da doutrina, tem por objeto o reconhecimento de domínio em favor do possuidor, em decorrência de sua posse por período prolongado, conforme estabelecido por lei. [...]. 6.3. Portanto, ainda que fosse realizada a perícia topográfica almejada pelos autores, o art. 22 da Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) prevê que os espaços livres, a partir do registro do loteamento, passam ao domínio do DF. **Além**

disso, não é possível reconhecer a possibilidade de usucapião em área com destinação a Parque Ecológico e Área de Proteção Ambiental. 7. De acordo com o art. 98 do Código Civil são bens públicos os de domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, todos os outros são particulares seja qual for a pessoa a que pertencerem. 7.1. A impossibilidade de usucapir bens públicos está expressa no art. 183, § 3º, da Constituição Federal, art. 102 do Código Civil e Súmula 340 do STF. 7.2. Restou demonstrado nos autos que o imóvel usucapiendo pertence ao Distrito Federal e, como tal, é insuscetível de ser usucapido, nos termos do art. 183, § 3º, da CF. (Acórdão 1320565, 00192956820118070001, Relator: JOÃO EGMONT, Segunda Turma Cível, grifo nosso)

Através da análise da jurisprudência transcrita acima, entende-se que o tribunal de origem, depois examinar em controle limitado pelo STJ com restrições conforme Enunciado n. 7, das provas apresentadas no caso concreto, concluiu que não havia indícios do imóvel em questão estar sendo utilizado para a prestação de serviço público. Além disso, constatou que estavam presentes todos os requisitos necessários à configuração da usucapião.

Dessa forma, o acórdão menciona o Enunciado n. 83 do STJ, que define que não se conhece de recurso especial, quanto à matéria em que se baseia a decisão recorrida Jurisprudência pacífica do tribunal. Através da documentação juntada nos autos do processo, ficou comprovado que a área em análise é de propriedade pública, destinada à preservação ambiental e, como tal, não pode ser visada com efeitos de usucapião.

CONCLUSÃO

A Usucapião possui uma grande narrativa no que se refere ao seu conceito e evolução histórica. Esse instituto possui um caráter, além do extintivo, aquisitivo pois, a falta de atenção do proprietário ou a sua total inércia pelo não uso de sua propriedade, acarreta a prescrição aquisitiva em favor da pessoa que mantém sobre a propriedade a posse continuada durante determinado período, sendo observados os demais requisitos legais.

Assim é um fenômeno jurídico complexo e controverso em terras brasileiras a Usucapião de bens públicos. Isto porque bens públicos, como zonas de uso público ou de domínio público têm finalidades próprias diversas e estão sujeitos a regras que visam a salvaguarda do interessado por parte da sociedade no seu todo.

A doutrina entende que “Bens públicos são todas as coisas corpóreas ou incorpóreas, imóveis, móveis ou semoventes, créditos, direitos e ações que pertençam, a qualquer título, às entidades estatais, autárquicas, fundacionais e paraestatais” (Lopes, 2011, p. 894).

A legislação brasileira há restrições muito severas sobre a usucapião de bens públicos, principalmente devido ao princípio da indisponibilidade do patrimônio público. O princípio da indisponibilidade dos bens públicos é um dos valores fundamentais do direito administrativo e financeiro, estipulando que os recursos e bens pertencentes ao Estado (ou a outros entes públicos) não podem ser vendidos assim, transferidos para uso próprio ou aplicados em qualquer direção especial, que não seja da lei.

Através da análise da jurisprudência e da doutrina foi possível constatar que os tribunais entendem pela necessidade de segurança jurídica e o respeito pelas normas constitucionais ao examinar casos de usucapião em áreas que envolvem patrimônio público e particular simultaneamente.

No Acórdão 1320565, constatou que com base nas normas legais e jurisprudências mencionadas, é evidente que, pelo fato de a área em disputa estar destinada a um Parque Ecológico e situada dentro de uma Área de Proteção Ambiental, é uma área de domínio público.

Portanto, não há como reivindicar usucapião nesse contexto, pois tal reivindicação constitui violação de princípios constitucionais e legais que protegem os bens públicos e áreas de preservação ambiental.

Através das pesquisas realizadas e abordadas na presente monografia, foi possível constatar que as ações extrajudiciais de usucapião vem ganhando espaço na sociedade, permitindo assim uma maior celeridade processual evitando longas filas de esperar para o andamento processual na via convencional do poder judiciário brasileiro.

Portanto, a decisão dos tribunais se baseia na proteção de terras públicas e na aplicação estrita das leis e regulamentos segundo os quais bens públicos e áreas especialmente protegidas não podem ser usucapidos sob qualquer condição.

REFERÊNCIAS

- ALENCAR, Morgana. O que é usucapião: conceito, requisitos e exemplos. **Turivius**, 2021. Disponível em: <https://turivius.com/portal/o-que-e-usucapiao/>. Acesso em: 15 jun. 2024.
- BARRUFINI, José Carlos Tosetti. Usucapião Constitucional Urbano e Rural: função social da propriedade. São Paulo: Atlas, 1998.
- BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 mar. 2024.
- BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm?ref=blog.suitebras.com. Acesso em: 10 mar. 2024.
- BRASIL. **Código de Processo Civil**. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 mar. 2024.
- BRASIL. **Acórdão 1325419**, 00095712620148070004, Relator: CESAR LOYOLA, Segunda Turma Cível, data de julgamento: 10/3/2021, publicado no DJE: 24/3/2021. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-perguntas/direito-administrativo/terra-publica/os-bens-publicos-sao-passiveis-de-usucapiao#:~:text=Ac%C3%B3rd%C3%A3o%C2%A01325419%2C%C2%A000095712620148070004%2C%20Relator%3A%C2%A0CESAR%20LOYOLA%2C%20Segunda%20Turma%20C%C3%ADvel%2C%20data%20de%20julgamento%3A%2010/3/2021%2C%20publicado%20no%20DJE%3A%2024/3/2021>. Acesso em: 10 mai. 2024.
- BRASIL. **Súmula 340**. Supremo Tribunal Federal. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=3319#:~:text=%22S%C3%BAmula%20340.,se%20pratique%20atos%20de%20posse>. Acesso em: 10 mai. 2024.
- BRASIL. **Súmula 07**. Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-perguntas/direito-administrativo/terra-publica/os-bens-publicos-sao-passiveis-de-usucapiao>. Acesso em: 10 mai. 2024.
- BRASIL. **AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.744.947 - SE (2020/0207050-4)**. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202002070504&dt_publicacao=12/02/2021. Acesso em: 10 mai. 2024.
- BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em:

http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em: 10 jun. 2024

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião Especial Urbano Coletivo**. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2011.

CASTRO, Lucas Fernando de. **Registro de Imóveis**. 1ª ed. Curitiba: Editora Saberes, 2017

CARVALHO JÚNIOR, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 24 ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011. DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 23 ed. São Paulo: Editora Atlas S/A, 2010.

COLÉGIO Notarial do Brasil - Seção São Paulo (CNB-SP). Conheça os tipos de usucapião de bens imóveis. **Facebook**, 2020. Disponível em: <https://www.facebook.com/colegionotarialdobrasilsp/photos/cnbspexplicaconhe%C3%A7a-os-tipos-de-usucapi%C3%A3o-de-bens-im%C3%B3veisobs-a-modalidade-de-usu/1787996364682798/>. Acesso em: 10 mar. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Direito das Coisas. v.4. São Paulo: Saraiva, 2011.

DE CICCIO, Claudio. **História do Pensamento Jurídico e da Filosofia do Direito**. 6.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Civil: Teoria Geral**. 5.ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. p. 209

FARIAS, Cristiano Chaves de/ ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Jus Podvim, 2013.

FRANÇA. Rubens Limongi. **Direito de posse**. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977d, v. 26.

FERREIRA, S. N. Direito de propriedade: nas Constituições brasileiras e do Mercosul. **Revista Jurídica da Presidência**, Brasília, v. 8, n. 83, p. 180-192. 2007.

FRANCO, Gastão Marques; REZENDE, Elcio Nacur. Usucapião administrativa e o procedimento de desjudicialização. **Revista Direito em Debate**, n. 55, p. 132-144, jan./jun. 2021.

LIMA, João Batista de Souza. **As mais antigas Normas de Direito**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

LOUREIRO, Julia Nogueira. O princípio da indisponibilidade do interesse público na improbidade administrativa. **Jus**, 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/65759/o-principio-da-indisponibilidade-do-interesse-publico-na-improbidade-administrativa>. Acesso em: 10 jun. 2024.

Lopes, HelyMeirelles et al. **Direito administrativo brasileiro**. 37. Ed. Atual. São Paulo: Malheiros, 2011.

GOMES, Orlando. **Direito Reais**. 19ª ed., revista e atualizada, Rio de Janeiro: Forense, 2007.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2014.

NUNES, Pedro. **Do Usucapião**. 3.ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos e S.A; 1964.

OPITZ, Sílvia Carlinda B. **Curso completo de direito agrário**, 11ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2019.

OLIBONI, Ana Carolina. Usucapião: Conceito, natureza jurídica e origem histórica. **Jus**, 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica/188247389>. Acesso em: 18 jun. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v.IV**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**, vol. I. São Paulo: Saraiva, 1998; p. 134 - 138.

SAVELLE, Max et al. **História da Civilização Mundial: as primeiras culturas humanas** - (A History of World Civilization; New York: Henry Holt and Company, 1957). AMADO, Milton (Tradutor). 3.ed. Belo Horizonte: Lisa-Irradiante, 1971.

SERESUELA, Nívea Carolina de Holanda. Princípios constitucionais da Administração Pública. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 7, n. 60, 1 nov. 2002. Disponível em: <http://jus.uol.com.br/revista/texto/3489>. Acesso em: 15 mai. 2024.

TALAMANI, Eduardo. **Justiça multiportas: a indisponibilidade do interesse público**. Editora JusPodivm. 2017.

TOVAR, Leonardo Zehuri. O Papel dos Princípios no Ordenamento Jurídico. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 696, 1 jun. 2005. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6824>. Acesso em 19 mai. 2024.

VERDAN, Tauã Lima. Princípio da Legalidade: Corolário do Direito Penal. **Jurid Publicações Eletrônicas**, Bauru, 22 jun. 2009. Disponível em: <http://jornal.jurid.com.br>. Acesso em 19 abr. 2024.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo. O princípio da supremacia do interesse público: Uma visão crítica da sua devida conformação e aplicação. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIV, n. 86, mar 2011. Disponível em: <https://www.ambito->

juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9092&revista_caderno=4. Acesso em 11 mai. 2024.



FACULDADE

ViaSapiens

A IDENTIDADE DO CONHECIMENTO

DECLARAÇÃO

Eu, Gradara Sousa Falcão Melo, CPF 940.463.302-97,
formado(a) em Letras - Português pela
UNICV, **DECLARO**, para os devidos fins, que realizei a
revisão ortográfica e gramatical da obra O instituto do usucapião no Direito Brasileiro: Uma
análise sistemática e jurídica de responsabilidade de Nicolas Sousa Aguiar.

Frecheirinha, 01 de julho de 2024.

Gradara Sousa Falcão Melo

Assinatura do professor

TERMO DE RESPONSABILIDADE

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Eu, Nicolas Sousa Aguiar, CPF 065.684.613-50, acadêmica do Curso de Graduação em Direito, orientador pelo(a) professor(a) Francisco Roney de Sousa Ribeiro, DECLARO para os devidos fins que o Projeto de Pesquisa/Monografia/Artigo Científico, cujo título é: O instituto da usucapião no direito brasileiro: uma análise sistemática e jurídica, atendem as normas técnicas e científicas exigidas no Manual da Disciplina de TCC I e II da Faculdade ViaSapiens, bem como que o referido trabalho acadêmico é de minha criação.

DECLARO AINDA QUE ESTOU CIENTE DAS IMPLICAÇÕES LEGAIS E CRIMINAIS DECORRENTES DA CONSTATAÇÃO DE PLÁGIO, CONFORME O ART. 184 DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO:

Violação de direito autoral

Art. 184. Violar direitos de autor e os que lhe são conexos: [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º.7.2003\)](#)

Pena – detenção, de 3 (três) meses a 1 (um) ano, ou multa. [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º.7.2003\)](#)

§ 1º Se a violação consistir em reprodução total ou parcial, com intuito de lucro direto ou indireto, por qualquer meio ou processo, de obra intelectual, interpretação, execução ou fonograma, sem autorização expressa do autor, do artista intérprete ou executante, do produtor, conforme o caso, ou de quem os represente: [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º.7.2003\)](#)

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa. [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º.7.2003\)](#)

§ 2º Na mesma pena do § 1º incorre quem, com o intuito de lucro direto ou indireto, distribui, vende, expõe à venda, aluga, introduz no País, adquire, oculta, tem em depósito, original ou cópia de obra intelectual ou fonograma reproduzido com violação do direito de autor, do direito de artista intérprete ou executante ou do direito do produtor de fonograma, ou, ainda, aluga original ou cópia de obra intelectual ou fonograma, sem a expressa autorização dos titulares dos direitos ou de quem os represente. [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º.7.2003\)](#)

DECLARO AINDA MINHA INTEIRA RESPONSABILIDADE PELO TRABALHO ACADÊMICO APRESENTADO. POR SER VERDADE E POR TER CIÊNCIA DA MINHA RESPONSABILIDADE LEGAL, FIRMO A PRESENTE DECLARAÇÃO.

Tianguá – CE, 02 de julho de 2024.


NICOLAS SOUSA AGUIAR