

FACULDADE DAMÁSIO DE JESUS  
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU EM DIREITO CIVIL E EMPRESARIAL

ROGÉRIO ALVES RIBEIRO

**O DIREITO REAL DE USO COMO INSTRUMENTO DE DEFESA DA  
PROPRIEDADE EM FACE DA USUCAPIÃO**

São Paulo

2019

FACULDADE DAMÁSIO DE JESUS  
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU EM DIREITO CIVIL E EMPRESARIAL

ROGÉRIO ALVES RIBEIRO

**O DIREITO REAL DE USO COMO INSTRUMENTO DE DEFESA DA  
PROPRIEDADE EM FACE DA USUCAPIÃO**

Monografia apresentada à Faculdade Damásio, como exigência parcial para obtenção do título de Especialista em Direito Civil e Empresarial, sob orientação da professora Gisele Ilana Lenzi.

São Paulo

2019

ROGÉRIO ALVES RIBEIRO

O DIREITO REAL DE USO COMO INSTRUMENTO DE DEFESA DA PROPRIEDADE  
EM FACE DA USUCAPIÃO

### **TERMO DE APROVAÇÃO**

Esta monografia apresentada no final do Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* em Direito Civil e Empresarial, na Faculdade Damásio, foi considerada suficiente como requisito parcial para obtenção do Certificado de Conclusão. O examinado foi aprovado com a nota \_\_\_\_\_.

São Paulo, 24 de outubro de 2019.

Dedico este livro aos meus pais por todo o esforço que empreenderam para a minha formação como ser humano e também às quatro mulheres que iluminam minha vida: esposa e três filhas. Sem vocês nada seria como é.

## **AGRADECIMENTOS**

À Deus por estar ao meu lado em tudo que faço.

À minha esposa e filhas pela inspiração de vida e por me ajudarem a ser melhor a cada dia.

À Faculdade Damásio por contribuir para a continuidade dos estudos de tantos brasileiros e favorecer o crescimento de nosso Brasil.

À orientadora, professora, Gisele Ilana Lenzi, pela dedicação em subsidiar a realização desse trabalho de conclusão de curso.

A propriedade não constitui um direito incondicional e absoluto. Não há qualquer razão para reservar-se ao uso exclusivo o que supera à própria necessidade, quando aos demais falta o necessário. Em uma palavra: o direito à propriedade não deve jamais exercitar-se em detrimento da utilidade comum. (Encíclica *Populorum Progressio*, Papa João XXIII).

## RESUMO

O primeiro capítulo deste trabalho técnico abordará o direito real de uso, conceituando, antes disso, o direito real, para, na sequência, tratar especificamente deste direito sobre coisa alheia no tocante ao seu objeto, direitos e obrigações do usuário, formas jurídicas, custos econômicos e a responsabilidade por sua constituição, duração, meios de extinção, possibilidade de penhora e de indenização pela revogação antecipada do uso pelo proprietário ou infração contratual do usuário. No segundo capítulo, trataremos da usucapião, seu conceito, suas espécies (extraordinária, *pro labore*, especial ou habitacional, ordinária, coletiva, familiar ou por abandono de lar, indígena, *libertatis*), objeto (bens passíveis de usucapião) e o procedimento administrativo (extrajudicial) de postulação. No terceiro capítulo, e último, abordaremos a propriedade, seu conceito, atributos, medidas defensivas, princípio da função social e remuneração do proprietário e o direito real de uso. Procura-se descobrir a existência ou não de razões jurídicas que impedem a utilização do direito real de uso como instrumento preventivo da usucapião no cotidiano social, no intuito de fomentar sua utilização para essa finalidade. O método dedutivo será o utilizado neste trabalho, eis que partirá da visão doutrinária sobre o tema proposto, a exemplo dos aspectos condizentes a conceituação e efeitos jurídicos. O benefício de munir o titular do domínio sobre bem imóvel de instrumento que se imagina apto, em termos jurídicos, à prevenção contra atos de terceiros que intencionam adquirir propriedade alheia, pensa-se ser mais consentâneo com o princípio da função social da propriedade quando se tem em mira que tal prática pode albergar tanto interesses privados (do próprio dono em manter a coisa em sua esfera de direito) quanto sociais, caso, por exemplo, a instituição deste direito real seja formalizada em favor de terceiros necessitados de amparo governamental, a exemplo dos moradores de rua, da população de baixa renda e dos desempregados sem qualificação para o trabalho formal. A conclusão alcançada é a de que o direito real de uso é instrumento eficaz para prevenir a propriedade imobiliária de ser usucapida, quanto mais diante de proprietário que talvez por escassez de recursos financeiros não tenha a possibilidade de edificar sobre o terreno, ou pela distância entre o seu domicílio e o local de sua propriedade - potencialmente no interesse alheio de usucapi-la - não pode, com frequência, estar em seu imóvel.

**Palavras-chave:** direito real; direito real de uso; objeto; direitos; obrigações; formas jurídicas; custos econômicos; responsabilidade; duração; extinção, penhora; indenização; revogação; usucapião; espécies; objeto; procedimento; propriedade; conceito; atributos; medidas defensivas; princípio da função social; remuneração.

## ABSTRACT

The first chapter of this technical paper will deal with the real right of use, conceptualizing, before that, the real right, in order to deal specifically with this right over something other than its object, user rights and obligations, legal forms, costs. The liability of this burden for the constitution of the right of use, duration, means of extinction, possibility of seizure and indemnity for the early revocation of use by the owner or contractual infringement of the user. In the second chapter, we will address the usucapion, its species (extraordinary, pro labore, special or housing, ordinary, collective, family or homeless, indigenous, *libertatis*), object and the administrative procedure of postulation. In the third chapter, we will discuss property, its concept, attributes, defensive measures, principle of social function and possibility of remuneration of the owner that constitutes the use in favor of third parties. The aim is to discover the existence or not of legal reasons that prevent the use of the real right of use as a preventive instrument of adverse social life, in order to foster the use of the real right of use as a preventive instrument in the face of adverse possession. The deductive method will be the one used in this work, and this will be based on the doctrinal view on the proposed theme, as the aspects appropriate to the conceptualization and legal effects. The benefit of providing the holder of the domain over immovable property with an imagined fit, in particular. In legal terms, the prevention of acts of third parties intending to acquire someone else's property is thought to be more in line with the principle of the social function of property when it is intended that such a practice can hold both private interests (of the owner himself in maintaining the thing). in the sphere of law) as well as social, if, for example, the institution of this right is free of charge in favor of third parties in need of government support, such as homeless people, the low-income population and the unemployed without qualifications for formal work. The conclusion reached is that the right of use is an effective instrument to prevent real estate property from being misused, especially when the owner may not be able to build on the land because of the lack of financial resources or the distance between them. Your home and place of ownership - potentially in the interest of someone else's harming it - cannot often be in your property.

**Keywords:** real law; real right of use; object; rights; obligations; legal forms, economic costs; responsibility; duration; extinction, attachment; indemnity; revocation; adverse possession; species; object; procedure; property; concept; attributes; defensive measures; principle of social function; remuneration.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
CAPÍTULO I - Do direito real de uso .....	12
1.1. Conceito de direito real .....	12
1.2. Conceito de direito real de uso .....	13
1.3. Objeto do direito real de uso .....	16
1.4. Direitos e obrigações do usuário .....	17
1.5. Constituição do direito real de uso .....	18
1.5.1. Custos econômicos e a responsabilidade deste ônus .....	19
1.6. Duração do direito real de uso .....	20
1.7. Meios de extinção do direito real de uso .....	21
1.8. Penhora do direito real de uso .....	24
1.9. Indenização pela revogação antecipada do direito real de uso .....	25
CAPÍTULO II - Da usucapião .....	25
2.1. Conceito .....	25
2.2. Espécies .....	25
2.2.1. Usucapião extraordinária .....	25
2.2.2. Usucapião pro labore .....	28
2.2.3. Usucapião especial ou habitacional .....	30
2.2.4. Usucapião ordinária .....	33
2.2.5. Usucapião coletiva .....	36
2.2.6. Usucapião familiar ou por abandono de lar .....	36
2.2.7. Usucapião indígena .....	37
2.2.8. Usucapio libertatis .....	38
2.3. Objeto da usucapião .....	39
2.4. Usucapião extrajudicial .....	40
CAPÍTULO III - A propriedade .....	44
3.1. Conceito .....	44
3.2. Atributos .....	45
3.3. Medidas defensivas .....	47
3.4. Princípio da função social da propriedade .....	49
3.5. Remuneração do proprietário e o direito real de uso .....	53

CONCLUSÃO .....	56
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	59

## INTRODUÇÃO

O direito real de uso, abordado no primeiro capítulo desta obra monográfica, evidencia suas características, tais como seu caráter limitado, personalíssimo e incessível, que pode recair tanto sobre bens móveis quanto imóveis, mediante a manifestação de vontade válida - intrinsecamente relacionada aos requisitos de validade de todo negócio jurídico, previstos no artigo 104 do Código Civil Brasileiro - instrumentalizada por escritura pública caso a constituição do direito real de uso seja feita sobre imóveis que superem o valor de 30 (trinta) salários mínimos - tal como disciplinado no artigo 108 do mencionado diploma legal-, ou por instrumento particular, podendo ser angariado também por usucapião.

Releva-se a aplicação, ao direito real de uso, das normas que tratam do usufruto, no que não divergir da natureza jurídica do uso, podendo ser constituído de forma gratuita ou onerosa e que deve ser registrado, em caso de bem imóvel, perante o Registro de Imóveis da circunscrição em que localizado aquele, salvo as exceções previstas em lei.

Destaca-se, dentre outras nuances, as modalidades de extinção e a possibilidade da penhora do direito real de uso.

A livre estipulação de cláusula penal para a revogação do direito real de uso, também é tema deste estudo.

Com o objetivo de trazer a lume a normatização da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro e o pleno conhecimento ao leitor das suas hipóteses de surgimento, as tratativas, no segundo capítulo desta obra, em torno deste assunto é abrangente, pois engloba suas mais variadas modalidades, revelando, outrossim, sua incidência a quaisquer bens imóveis, desde que não sejam públicos e se encontrem no comércio.

A inovação legislativa em torno da aludida modalidade de aquisição originária da propriedade é tratada no âmbito da usucapião extrajudicial trazida pela Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, em seu artigo 1.071, alterando o Capítulo III, do Título V, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), acrescentando o artigo 216-A a esta última lei, originalmente contendo o *caput*, incisos I a IV, e dez parágrafos, acrescidos de mais cinco parágrafos, em razão da superveniência da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, cuja redação no momento presente está contida no bojo desta pesquisa científica, sem descuidar da menção às diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos

serviços notariais e de registro de imóveis, disciplinado pelo Conselho Nacional de Justiça, por intermédio do Provimento n.º 65, de 14 de dezembro de 2017.

De grande relevância para a compreensão do alcance do direito real de uso, no capítulo terceiro, trata-se da propriedade, do seu caráter não absoluto, dos meios judiciais de tutela do domínio e do princípio da função social da propriedade, do qual é decorrência legal a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.

O método dedutivo será o utilizado neste trabalho, eis que partirá da visão doutrinária sobre os temas propostos, a exemplo dos aspectos condizentes a conceituação e efeitos jurídicos.

## CAPÍTULO I - Do direito real de uso

### 1.1. Conceito de direito real

Os direitos reais, segundo Pereira (2018, p.1)<sup>1</sup>: “(*iura in re*<sup>2</sup>) traduzem uma dominação sobre a coisa, atribuída ao sujeito, e oponível erga omnes”.

Pondera que existem duas teorias para explicar o significado de direito real, sendo elas a realista (também nominada de clássica ou tradicional) e a personalista.

Assenta que para a primeira (doutrina realista), o direito real significa o poder da pessoa sobre a coisa, numa relação que se estabelece diretamente e sem intermediário, enquanto que para a segunda (teoria personalista) – citando as lições de Emanuel Kant - a relação jurídica não se estabelece diretamente entre pessoa e a própria coisa, uma vez que todo direito, correlato obrigatório de um dever, é necessariamente uma relação entre pessoas.<sup>3</sup>

Posiciona-se aludido doutrinador, entre as duas escolas supracitadas, em favor da teoria personalista, justificando-a mais exata, em termos de ciência pura.

Já para Tartuce<sup>4</sup>:

*[...] os Direitos Reais são relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita. A diferença substancial em relação ao Direito das Coisas é que este constitui um ramo do Direito Civil, um campo metodológico. Já os Direitos Reais constituem as relações jurídicas em si, em cunho subjetivo. (2019, p. 4).*

Embora ressalte, este último doutrinador, parecer estar com a razão a teoria realista ou clássica, destaca que:

<sup>1</sup> Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 1.

<sup>2</sup> Direitos sobre a coisa. Disponível em: <https://www.webtran.pt/latin/para-portugues/>. Acesso em 4.9.2019.

<sup>3</sup> Apud, Kant, Principes Métaphysiques du Droit, trad. de Joseph Tissot, pág. 88.

<sup>4</sup> Tartuce, Flávio. Direito Civil: direito das coisas – v.4 /Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 4, item 1.2.

*[...] há forte tendência de contratualização do Direito Privado, ou seja, o contrato vem ganhando campos que antes não eram de sua abrangência. Por isso, ousa-se afirmar que todos os institutos negociais de Direito Civil seriam contratos, pela forte influência exercida pelo princípio da autonomia privada. (2019, p. 4).*

## 1.2. Conceito de direito real de uso

É um direito real - disciplinado nos artigos 1.412 e 1.413 do Código Civil Brasileiro-, denominado de gozo ou fruição, limitado, de caráter personalíssimo, que se constitui para assegurar ao favorecido a utilização imediata da própria coisa (uso), inessível a outrem que não o beneficiário, seja do direito ou do exercício deste.

É limitado, pois a satisfação da necessidade quotidiana é o limite de seu direito.<sup>5</sup> É o que estabelece o artigo 1.412 da lei substantiva civil: *“O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família”*.

Exemplificando (Neto, Clápis e Cambier, 2019, p. 588)<sup>6</sup>: *“(...) se o objeto do uso é uma fazenda de cultura, o usuário, além do direito de habitar as casas, passear e se recrear nos terrenos (atos de uso) pode colher frutos, mas tão somente para as suas necessidades diárias”*.

Adverte Gonçalves (2018, p. 513)<sup>7</sup>: *“Mas, se o uso que o proprietário fazia da coisa consistia exatamente em arrendá-la, ou locá-la, ou alienar os seus frutos, pode o usuário continuar a empregá-lo no mesmo mister, como por exemplo, se foi legado o uso de matas destinadas a cortes regulares”*.

A avaliação das necessidades pessoais do usuário terá por parâmetro nos termos do parágrafo primeiro do artigo 1.412 do Código Civil Brasileiro a condição e o lugar onde viver.

<sup>5</sup> Loureiro, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática/Luiz Guilherme Loureiro.- 5. ed.rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014, p. 458, item 7.17.

<sup>6</sup> Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973 / coordenação José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambier. – 2. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 588, item 1.3. Apud, Lafayette Rodrigues, Direito das coisas, 1.940, p. 304.

<sup>7</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 513.

Doutrina Gonçalves<sup>8</sup>, neste particular:

*Como o uso não é imutável e pode alterar-se em razão de diversas circunstâncias, as necessidades pessoais podem sofrer a influência dessas mudanças e aumentar, depois de constituído o direito real. Haverá a mesma adaptação se, ao contrário, diminuir as necessidades pessoais do usuário. Como a lei fala em necessidades pessoais, excluem-se, por conseguinte, as do comércio e da indústria do beneficiário. (2018, p. 514).*

De seu turno, o art. 1.412, parágrafo segundo, prevê: “As necessidades da família do usuário compreendem as de seu cônjuge, dos filhos solteiros e das pessoas de seu serviço doméstico”.

A respeito do sobredito preceptivo legal, Tartuce<sup>9</sup> esclarece:

*A última norma é totalmente superada pela ampliação do conceito de família percebida nos últimos anos. A superação é notada, inicialmente, pela injustificada menção ao companheiro ou convivente, que goza de proteção constitucional (art. 226, § 3.º, da CF/1988). Ademais, conforme reconheceu o Ministro Luis Felipe Salomão, em notório julgado sobre o casamento homoafetivo, “inaugura-se com a Constituição Federal de 1988 uma nova fase do direito de família e, conseqüentemente, do casamento, baseada na adoção de um explícito poliformismo familiar em que arranjos multifacetados são igualmente aptos a constituir esse núcleo doméstico chamado ‘família’, recebendo todos eles a ‘especial proteção do Estado’. Assim, é bem de ver que, em 1988, não houve uma recepção constitucional do conceito histórico de casamento, sempre considerado como via única para a constituição de família e, por vezes, um ambiente de subversão dos ora consagrados princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana. Agora, a concepção constitucional do casamento – diferentemente do que ocorria com os diplomas superados – deve ser necessariamente plural, porque plurais também são as famílias e, ademais, não é ele, o casamento, o destinatário final da proteção do Estado, mas apenas o intermediário de um propósito maior, que é a proteção da pessoa humana em sua inalienável dignidade (STJ, Resp. 1.183.378/RS, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 25.10.2011, DJe 01.02.2012). (2019, p. 515).*

Para Venosa (2018, p. 543)<sup>10</sup>: “Inafastável que atualmente o companheiro ou companheira deve ser inserido no conceito de cônjuge para a finalidade do uso, pois o ordenamento constitucional e ordinário nem mesmo exclui a filiação ilegítima”.

<sup>8</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 514, item 3. Apud, Washington de Barros Monteiro, Curso, cit., v.3, p. 316.

<sup>9</sup> Tartuce, Flávio. Direito Civil: direito das coisas – v.4 /Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 515, item 6.5.

Também neste aspecto Gonçalves<sup>11</sup> explica que:

*[...] o vocábulo família é empregado em acepção mais ampla do que a adotada no direito de família, pois abrange até os domésticos a seu serviço. Pouco importa se os vínculos são de parentesco civil ou consanguíneo, e se trata de família constituída pelo casamento ou em virtude de união estável. Nada impede que o ato constitutivo do direito real possa contemplar, mediante acordo de vontades, ainda outras pessoas, além das indicadas. (2018, p. 514).*

Esmiuçando o dispositivo em comento, Rizzardo<sup>12</sup> explica:

*Nas necessidades pessoais, não se incluem as do comércio e da indústria. As de família envolvem um conceito amplo, de modo a satisfazer todos os membros que da mesma participam, embora sem o liame do parentesco. Mas não equivale a pensar que pessoas solteiras não são beneficiadas. A referência ao termo família foi mais com a finalidade de se ter a medida extensiva das necessidades. Por outros termos, as necessidades que determinam a extensão do uso são aquelas próprias da família, desimportando a qualidade da pessoa beneficiada e o tipo de forma [...]. (2016, p. 954).*

Além disso, o direito real de uso é personalíssimo, haja visto que é constituído para determinada pessoa, sem possibilidade do respectivo direito ser transferido a outrem.

Comentando sobre aludido direito, Venosa (2018, p. 544)<sup>13</sup> doutrina que o direito real de uso: “*Difere do usufruto porque não pode ser cedido, nem mesmo a título gratuito. É também indivisível, não se admitindo seja concedido pro parte (Gomes, 1983:286)*”.

Em síntese, o direito real de uso possui as seguintes características<sup>14</sup>:

---

<sup>10</sup> Venosa, Sílvio de Salvo. Direito civil: reais / Sílvio de Salvo Venosa. – 18. ed. – São Paulo: Atlas, 2018, p. 543, item 20.12.

<sup>11</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 514, item 3.

<sup>12</sup> Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Direito das coisas / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 954.

<sup>13</sup> Venosa, Sílvio de Salvo. Direito civil: reais / Sílvio de Salvo Venosa. – 18. ed. – São Paulo: Atlas, 2018, p. 544, item 20.12.

<sup>14</sup> Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973 / coordenação José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambier. – 2. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 587, item 1.3.

*É um direito real de gozo sobre coisa alheia, retirando do proprietário algumas das faculdades do direito de propriedade, restringindo-lhes algumas em proveito do usuário; É temporário, não podendo ultrapassar a vida de seu titular, ou o prazo estipulado no seu título; omissa o tempo de duração, entende-se vitalício; É indivisível; não pode ser estipulado pro parte; É intransmissível; seu direito e seu exercício não podem ser cedidos, o que não afasta a possibilidade da locação da coisa, ou mesmo a alienação de seus frutos, caso seja esse o uso que o seu titular lhe dava (Lafayette Rodrigues, *Direito das coisas*, 1940, p.257); É personalíssimo, cabendo o uso da coisa apenas ao usuário e sua família; não pode ser cedido; É gratuito ou oneroso, embora ordinariamente seja gratuito. (Neto, Clápis e Cambier, 2019, p. 587). (“Grifos nossos”).*

### 1.3. Objeto do direito real de uso

De acordo com o artigo 1.413 do Código Civil Brasileiro: “São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto”.

Com efeito, o direito real de uso pode recair sobre bens móveis e imóveis, à semelhança do que ocorre com o direito real de usufruto, nos termos do artigo 1.390 da Lei 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.

Portanto, o objeto do direito de uso são as coisas móveis e imóveis.

Nesse sentido, ensina Nader<sup>15</sup>:

*Uso é um jus in re aliena<sup>16</sup>, que atribui ao titular o poder de servir-se da coisa, móvel ou imóvel, singular ou coletiva, gratuita ou onerosamente, de acordo com a sua destinação, bem como auferir os frutos, na medida de suas necessidades pessoais e de sua família.*

O doutrinador Gonçalves<sup>17</sup>, por sua vez, assim expõe:

<sup>15</sup> Nader, Paulo Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 439, item 114.

<sup>16</sup> Na propriedade de outra pessoa. Fonte: [https://www.google.com.br/search?source=hp&ei=-1SuXYK1GK65OUP5cimwAs&q=in+re+aliena+tradu%C3%A7%C3%A3o&oq=in+re+aliena+tradu%C3%A7%C3%A3o&gs\\_l=psy-ab.3...4984.8316..8633...0.0..1.1584.5144.6-1j2j1.....0....1..gws-wiz.3xxoGEPHqZQ&ved=0ahUKEwjCnufB1a7lAhViHbkGHWWkCbgQ4dUDCAY&uact=5](https://www.google.com.br/search?source=hp&ei=-1SuXYK1GK65OUP5cimwAs&q=in+re+aliena+tradu%C3%A7%C3%A3o&oq=in+re+aliena+tradu%C3%A7%C3%A3o&gs_l=psy-ab.3...4984.8316..8633...0.0..1.1584.5144.6-1j2j1.....0....1..gws-wiz.3xxoGEPHqZQ&ved=0ahUKEwjCnufB1a7lAhViHbkGHWWkCbgQ4dUDCAY&uact=5). Acesso em 21.10.2019.

<sup>17</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 514, item 2.

*Se recair sobre móvel, diz a doutrina, não poderá ser fungível nem consumível. Todavia, há também o consenso de que são aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, “as disposições relativas ao usufruto”, como expressamente estatui o art. 1.413 do Código Civil. Por essa razão, alguns autores admitem a incidência do uso sobre bens móveis consumíveis, caracterizando o quase uso, a exemplo do quase usufruto. O usuário adquiriria a propriedade da coisa cujo uso importa consumo e restituiria coisa equivalente. (2018, p. 514). (“Grifos nossos”).*

Ainda segundo o sobredito autor:

*O Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, disciplina, no art. 7º, a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social. O art. 8º prevê ainda a concessão de uso do espaço aéreo. (2018, p. 514).*

Posicionando contrariamente a possibilidade de constituição do direito real de uso sobre coisas móveis está a doutrina de Venosa<sup>18</sup>, ao afirmar que: “*É instituto inútil como direito real, se objetivar coisas consumíveis, pois nesse caso se transferiria a propriedade*”.

#### 1.4. Direitos e obrigações do usuário

Tratando sobre estes aspectos, Rizzardo<sup>19</sup> acentua:

**Quanto aos direitos**, reconhecem-se os seguintes em favor do usufrutuário: I – Extrair da coisa tudo quanto possa atender as necessidades próprias e as da família. O uso imporá em fruir as utilidades da coisa e em perceber os frutos suficientes para as necessidades do usuário e as de sua família. II – Administrar a coisa, o que importa em introduzir obras de melhoria, ou benfeitorias, de modo a tornar mais proveitoso o uso. **As obrigações mais salientes são estas:** I – Conservar o bem com zelo, de modo a devolvê-lo no mesmo estado em que foi recebido. II – Não dificultar ou impedir o exercício do direito de vigilância e dos atos de disponibilidade. III – Restituir o bem findo o prazo da constituição. IV – Empregar a coisa nas mesmas finalidades que destinava o proprietário, como já ressalva Lafayette Rodrigues Pereira: “Se o uso que o proprietário fazia da coisa consistia exatamente em arrendá-la, ou locá-la, ou alienar seus frutos, pode o usuário continuar a empregá-la no mesmo mister - *Direitos das Coisas, Rio de*

<sup>18</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: reais* / Sílvio de Salvo Venosa. – 18. ed. – São Paulo: Atlas, 2018, p.544, item 20.12

<sup>19</sup> Rizzardo, Arnaldo, 1942 – *Direito das coisas* / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 953.

*Janeiro, Editora e Livraria Freitas Bastos, 1940, p. 257. (2016, p. 953). (“Grifos nossos”).*

### 1.5. Constituição do direito real de uso

Pressupondo o cumprimento dos requisitos de validade de todo negócio jurídico, previstos no artigo 104 do Código Civil Brasileiro, quais sejam: a) agente capaz; b) objeto lícito, possível, determinado ou determinável e c) forma prescrita ou não defesa em lei, ressaltando, neste último aspecto, a necessidade de escritura pública para constituição do direito real de uso sobre imóveis que superem o valor de 30 (trinta) salários mínimos - tal como disciplinado no artigo 108 do mencionado diploma legal-, não se vislumbra óbice para formalização do ajuste mediante instrumento particular.

Ainda segundo o ensinamento de Pereira<sup>20</sup>, as modalidades de constituição do usufruto são:

*a) **por convenção**, quando nasce de contrato específico para sua criação, ou da reserva feita pelo doador no ato da liberalidade, ou de qualquer acordo de vontades, de que se não exclui o casamento; b) **por testamento**, quando reveste a forma deste ato de última vontade, atribuindo a uma pessoa a fruição e utilização da coisa, destacada da nua propriedade atribuída ou legada a outra; c) **por usucapião**, quando adquirida pelo decurso de lapso prescricional em favor, e. g., de pessoa que o tenha adquirido de quem não seja proprietário. (2018, p. 239). (“Grifos nossos”).*

Essas aludidas modalidades de constituição do usufruto, podem ser aplicadas ao direito real de uso em razão do disposto artigo 1.413 do Código de Processo Civil, devendo ser observado para esse fim o alcance deste último, destinado a utilização da coisa.

De acordo com Neto, Clápis e Cambier (2019, p.588): “O uso não pode ser constituído por lei”.<sup>21</sup>

<sup>20</sup>Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. – p. 239, n.º 340, letra E.

<sup>21</sup> Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973 / coordenação José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambier. – 2. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 588, item 1.3.

Ao tecer considerações sobre o aludido direito real, Tartuce (2019, p. 449)<sup>22</sup> explica que pode ser constituído de forma gratuita ou onerosa.

Além disso, deve ser registrado, em caso de bem imóvel, perante o Registro de Imóveis da circunscrição em que localizado aquele, salvo as exceções previstas em lei.

Nesse sentido, os artigos 167, inciso I, número 7, e artigo 169, ambos da Lei Federal n.º 6.015/1973, dispõe, respectivamente:

*No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro do usufruto e do **uso sobre imóveis** e da habitação, quando não resultarem do direito de família. (“Grifos nosso”)*

*Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.*

#### 1.5.1. Custos econômicos e a responsabilidade deste ônus

De acordo com a tabela de custas e emolumentos de cada Estado da Federação é possível a apuração do valor devido para o registro do direito real de uso.

No Estado de Goiás, em específico, há um vácuo legislativo, em prever tal cobrança, conforme pesquisa empreendida nas normas estaduais<sup>23</sup> desta unidade federativa, que albergam esta matéria, ao contrário do que ocorre no Estado de São Paulo, cuja Lei Estadual

<sup>22</sup>Tartuce, Flávio. Direito Civil: direito das coisas – v. 4 / Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 449, item 6.5.

<sup>23</sup> Leis Estaduais de Goiás n.º 14.376, de 27 de Dezembro de 2002 (Dispõe sobre o Regimento de Custas e Emolumentos da Justiça do Estado de Goiás e dá outras providências) e n.º 19.191, de 29 de Dezembro de 2015 (Dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro e dá outras providências).

n.º 11.331, de 26 de Dezembro de 2002, estabelece os emolumentos devidos no item 3.1<sup>24</sup>, da na nota explicativa 3 (três), ao fazer remissão ao artigo 7º (sétimo) da citada norma legal.

Quanto a responsabilidade do ônus para a constituição desse direito real, deve ser dito que como manifestação de vontade de seu instituidor em prol do usuário, aquele poderá tanto reservar para si os encargos financeiros correspondentes quanto atribuí-los ao beneficiado.

#### 1.6. Duração do direito real de uso

De acordo com o artigo 1.413 do Código Civil Brasileiro: “São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto”.

Tratando do direito real de usufruto, Pereira<sup>25</sup> ensina:

*O usufruto pode ser constituído em carácter vitalício, como por prazo certo, ou ainda determinado em razão de atingir, o beneficiado, idade limite ou alcançar certa condição ou estado (graduação universitária, casamento). Nunca será perpétuo, carácter que é próprio do aforamento [...], e se ao usufruto for atribuída perpetuidade, desfigura-se. É o que alguns autores exprimem dizendo que o usufruto é sempre constituído sobre a cabeça de um titular determinado.<sup>26</sup> Confere-se normalmente a uma pessoa e desaparece com ela.<sup>27</sup> Daí a conclusão no sentido de que todo usufruto pressupõe a restituição da coisa, sem redução na substância ou sem comprometimento do capital.<sup>28</sup> (2018, p. 239).*

---

<sup>24</sup> Nas escrituras de transmissão, oneração ou de atribuição de direitos reais, os emolumentos serão calculados levando-se em conta o valor de cada uma das unidades imobiliárias ou de direitos transacionados, observadas as bases previstas no artigo 7º desta lei.

<sup>25</sup> Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. – p. 239, n.º 340, letra E.

<sup>26</sup> Apud, *Planiol, Ripert e Boulanger, Traité Élémentaire*, vol. I, § 3.518.

<sup>27</sup> Apud, *Mazeaud e Mazeaud, Leçons*, vol. II, n.º 1.649.

<sup>28</sup> Apud, *De Page, Traité*, vol. VI, n.º 196.

## 1.7. Meios de extinção do direito real de uso

Sempre norteado pelo disposto no artigo 1.413 do Código Civil Brasileiro, acima mencionado, as diferentes hipóteses de extinção do usufruto, as quais podem ser aplicadas ao direito real de uso, são, segundo o escólio de Pereira<sup>29</sup>:

*a) morte do usufrutuário, b) término de sua duração, c) implemento de condição resolutive, que lhe seja adjecta, d) cessação do motivo, e) destruição da coisa, não sendo fungível, f) consolidação, g) culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou abuso de fruição, com a percepção imoderada de frutos, h) renúncia e i) resolução do domínio de quem o constituiu. (2018, p. 239).*

As explicações condizentes a cada fato gerador da resolução do direito real de usufruto são assim formuladas pelo precitado escritor (2018, p.250)<sup>30</sup>.

*A) Pela morte do usufrutuário. Destinando-se o usufruto a beneficiá-lo em caráter personalíssimo, conforme vimos no desenvolvimento anterior da matéria, cessa com o falecimento do seu titular. Esta causa extintiva aplica-se ao usufruto vitalício, cujo término é condicionado à sua ocorrência, como ainda usufruto temporário, deixando de vigorar com o desaparecimento da pessoa favorecida, de quem é uma servidão pessoal. Sendo dois ou mais os usufrutuários, extingue-se em relação aos que faleceram, subsistindo pro parte em proporção aos sobreviventes (art. 1.411). Mas se o título estabelece a sua indivisibilidade, ou expressamente estipula o direito de acrescer entre os usufrutuários, subsiste íntegro e irredutível até que todos venham a falecer. Se for o usufrutuário pessoa jurídica, não há falar em morte, mas na sua extinção. Perdurando, entretanto, indefinidamente, quer o legislador que o usufruto tenha um termo, para que se não desfigure como direito real perpétuo (enfiteuse). Então institui a cessação dele aos trinta anos da data em que teve começo o seu exercício (art. 1.410, III). Expira, todavia, com a extinção da pessoa jurídica usufrutuária, como no caso da supressão de um estabelecimento público<sup>31</sup>, da dissolução da sociedade,*

<sup>29</sup> Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. – p. 250, n.º 343, letras A a I.

<sup>30</sup> Pereira, Caio Mário da Silva, op.cit, p. 250

<sup>31</sup> Apud, Planiol, Ripert e Boulanger, *ob. cit.*, n.º 3.615.

cessação da fundação, ou mais precisamente com a sua liquidação.<sup>32</sup> **B)** Pelo termo de sua duração. Instituído a prazo certo, cessa com o seu escoamento, salvo falecendo o usufrutuário antes de vencido, pois termina então com a morte. Não há sucessão em usufruto, ainda que estabelecido por tempo determinado. **C)** Pelo implemento de condição resolutiva, que lhe seja adjecta. **D)** Pela cessação do motivo. Quando o usufruto é constituído em razão de um motivo determinado (pio, moral, científico, artístico, pedagógico) extingue-se uma vez se comprove a sua cessação. Não há cogitar da pessoa física ou jurídica, nem do tempo de duração. Vincula-se o direito real à sua motivação externa, e termina com esta. Mas para que ocorra, é mister resulte inequívoca. **E)** Pela destruição da coisa, não sendo fungível. Perecendo o bem frutuário desaparece a sua utilização, e consequentemente a relação jurídica. Não sendo total a perda, poderá subsistir o usufruto, se a parte restante puder suportá-lo, ainda que reduzido. Mas a perda parcial implica a extinção, se lhe seguir a esterilidade da coisa, deixando de ser frugífera. Equiparável à destruição é a mudança que sofre a coisa, a tal ponto que se torne imprestável ao fim a que se destina.<sup>33</sup> Ocorrendo a desapropriação da coisa usufruída, entendem alguns que o preço deve ser entregue ao usufrutuário para que frua os rendimentos pelo tempo do seu direito, sujeito todavia a dar ao nu-proprietário caução que lhe garanta a restituição.<sup>34</sup> Em se tratando de bem segurado, já vimos que será a sub-rogação do direito no valor da indenização, como também se esta for paga por terceiro, responsável pelo perecimento [...]. Ocorrendo transformação da coisa frutuária em vez de perecimento, divergem as soluções legislativas. A doutrina a nosso ver mais exata é a que se aproxima do Direito Romano, onde a *mutatio rei*<sup>35</sup> extinguiu o usufruto: *Rei mutatione interire usufructum placet*.<sup>36</sup> Transformada a coisa por caso fortuito ou de força maior, não mais subsiste com a sua individuação própria, e, assim, cessa o usufruto. Vindo a transformação de ato do proprietário, cabe-lhe repô-la no status quo ante, ou, não sendo possível, indenizar o usufrutuário. **F)** Pela consolidação, quando, na mesma pessoa, se reúnem as condições de usufrutuário e nu-proprietário, como no caso de adquirir ele a propriedade da coisa frutuária, por ato entre vivos ou causa mortis: *finitur usus fructus... si fructuaris proprietatem rei adquisierit, quae res consolidatio appellatur*.<sup>37</sup> **G)** Por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou abuso de fruição, com a percepção imoderada de frutos. Falta, nestes casos, ao seu dever, e com isto legitima o nu-proprietário para a ação de extinção do usufruto (Código de Processo Civil

<sup>32</sup> Apud, Enneccerus, Kipp e Wolff, *ob. cit.*, § 118.

<sup>33</sup> Apud, Lafayette, *ob. cit.*, § 109.

<sup>34</sup> Apud, Planiol, Ripert e Boulanger, *ob. cit.*, n° 3.619.

<sup>35</sup> Uma mudança. Disponível em: <https://www.webtran.pt/latin/para-portugues/>. Acesso em: 4.9.2019

<sup>36</sup> Apud, Digesto, Liv. 7, Tít. 4, fr. 5, § 2º. *Usufructum quer mudar de segurança*;

<sup>37</sup> Apud, Institutas, Liv. III, Tít. IV, § 3º. *Uso limitado de seus produtos se recebeu a Fructuar propriedade de uma coisa, uma coisa que é chamado de consolidatio*. Fonte: <https://www.webtran.pt/latin/para-portugues/>. Acesso em: 4.9.2019

de 2015, art. 725, VI). O princípio de direito civil se faz acompanhar da norma processual, pois que esta causa extintiva não opera pleno iure, mas ao revés requer declaração judicial.<sup>38</sup> Nesta linha, o Código Civil de 2002 explicitou que, no usufruto de títulos de crédito (impróprio), cobrado o título, o usufrutuário tem de converter o produto na forma prevista no parágrafo único do art. 1.395. Não o fazendo, extingue-se o usufruto. **H) Pela renúncia.** O Código Civil de 2002 incluiu, no rol das causas extintivas, a renúncia, hipótese que a prática dos negócios, muitas vezes, suscita. Trata-se de um direito patrimonial de ordem privada, e, como tal, suscetível de renúncia, que muito frequentemente se dá no momento em que usufrutuário e nu-proprietário alienam o bem frugífero. A renúncia pode ser gratuita e extinguir simplesmente o usufruto; ou onerosa sob a forma de venda. Em qualquer caso seus pressupostos essenciais são a capacidade do usufrutuário e a disponibilidade do direito. Sendo gratuita, suporta como a doação o rigor da velha parêmia *nemo liberalis nisi liberatus*, o que significa venha a anular-se por fraude se com ela o renunciante prejudica os seus credores. Admite-se a renúncia tácita, se resulta inequívoca da conduta do usufrutuário. Mas não pode ser presumida.<sup>39</sup> **I) Pela resolução do domínio de quem o constituiu:** o *resoluto iure concedentis, resolvitur ius concessum*.<sup>40</sup> A ideia de sua extinção está ligada à questão da sucessividade do usufruto que é proibida: não pode estar, pois, subordinado à cláusula que estabeleça a transmissão do usufruto a outro usufrutuário, seja por morte, a termo ou sob condição. Nada impede, entretanto, que sejam no mesmo título instituídos diversos usufrutuários (usufruto simultâneo) e estabelecido entre eles direito de acrescer, por tal arte que somente se extingue com a morte de todos.<sup>41</sup> Em alguns autores encontra-se a defesa do usufruto sucessivo, mas com a ressalva de não ser admissível que por morte do usufrutuário passe aos sucessores.<sup>42</sup> O que admitem sob a denominação de sucessivo é o simultâneo, mas que na sua execução se apresenta como progressivo: este é lícito, *sub conditione* da existência atual dos favorecidos, e de que sejam instituídos na qualidade de usufrutuários, cabendo a todos os direitos, cujo exercício todavia se atribuirá a um depois de outro.<sup>43</sup> O que não se aceita é o usufruto sucessivo em sentido exato, porque, sendo um direito limitado à duração da vida do usufrutuário, renasceria após a sua morte na pessoa de um outro usufrutuário; e isto é injurídico.<sup>44</sup> Extinguindo-se o usufruto, cessam as prerrogativas da administração; devolve-se ao nu-proprietário o uso e fruição da coisa; restitui-se-lhe a posse do bem frugífero com a consequente atribuição de frutos pendentes; ao nu-

<sup>38</sup> Apud, Trabucchi, Istituzioni, n° 205; M. I. Carvalho de Mendonça, Do Usufruto, n° 131; Espínola, Direitos Reais, pág. 267; Planiol e Ripert, Traité Pratique, vol. III, n° 869; Marty e Raynaud, Droit Civil, vol. II, n° 81; Planiol, Ripert e Boulanger, Traité Élémentaire, vol. I, n° 3.630.

<sup>39</sup> Apud, Marty e Raynaud, ob. cit., n° 81.

<sup>40</sup> O validade concedido direitos de emissão concedido. Fonte: <https://www.webtran.pt/latin/para-portugues/>. Acesso em: 4.9.2019.

<sup>41</sup> Apud, Washington de Barros Monteiro, Direito das Coisas, pág. 283.

<sup>42</sup> Apud, Espínola, Direitos Reais, pág. 193; Trabucchi, ob. cit., n° 201.

<sup>43</sup> Apud, Planiol e Ripert, Traité Pratique, vol. III, n° 767.

<sup>44</sup> Apud, De Page, ob. cit., n° 226.

*proprietário cabe ação reivindicatória da coisa; e contas devem ser prestadas, a ver a quem compete o saldo apurado.*<sup>45</sup> (2018, p. 250). (“Grifos nosso”)

## 1.8. Penhora do direito real de uso

A doutrina de Rizzardo<sup>46</sup> traz as seguintes ponderações sobre esse tema. Vamos a eles.

*Como se depreende em vários exemplos jurisprudenciais, é possível a penhora do direito de uso, especialmente nas concessões de uso de telefone, e que ocorria seguidamente em época passada: A concessionária não é senhora ou possuidora do direito de uso do aparelho telefônico, mas somente deste. O direito de uso pertence ao assinante, em virtude do contrato de adesão regulamentado pelo Poder Público. Posto que esse contrato tem um valor econômico, como reconheceu o acórdão, incorpora-se ao patrimônio do usuário e conseqüentemente responde por suas dívidas. Não pode a concessionária recusar, por lei ou contrato, o uso do telefone por quem adira ao contrato; assim, admissível é a alienação forçada que se realiza pela justiça.<sup>6</sup> O direito de imagem de atleta, no entanto, segundo certa jurisprudência, é impenhorável: O direito ao uso de imagem previsto no art. 87-A da Lei n.º 9.615/1998 é impenhorável porquanto está abrangido pelo conceito de remuneração protegida pelo art. 649, IV, do Código de Processo Civil.<sup>7</sup> De observar que o art. 649, IV, é do CPC/1973, o qual encerrava ser impenhorável, dentre outros bens, as remunerações, os ganhos do trabalhador autônomo e os honorários do trabalhador autônomo, mantendo-se o conteúdo no art. 833, IV, do CPC/2015. A regulamentação do direito de imagem está no art. 87-A da Lei n.º 9.615, de 24.03.1998, incluído pela Lei n.º 12.395/2011: O direito ao uso da imagem do atleta pode ser por ele cedido ou explorado, mediante ajuste contratual de natureza civil e com fixação de direitos, deveres e condições inconfundíveis com o contrato especial de trabalho desportivo. Sobre o valor correspondente ao uso da imagem, o critério para o cálculo está no parágrafo único, trazido pela Lei n.º 13.155/2015: Quando houver, por parte do atleta, a cessão de direitos ao uso de sua imagem para a entidade de prática desportiva detentora do contrato especial de trabalho desportivo, o valor correspondente ao uso da imagem não poderá ultrapassar 40% (quarenta por cento) da remuneração total paga ao atleta, composta pela soma do salário e dos valores pagos pelo direito ao uso da imagem. (2016, p. 953).*

<sup>45</sup> Apud, Planiol, Ripert e Boulanger, ob. cit., n.º 3.642; Mazeaud e Mazeaud, ob. cit., n.º 1.683; De Page, ob. cit., n.º 453.

<sup>46</sup> Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Direito das coisas / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 953.

## 1.9. Indenização pela revogação antecipada do direito real de uso

Havendo constituição do direito real de uso por meio de contrato celebrado entre o proprietário e o usuário, é preciso verificar qual foi a convenção dos contratantes neste particular, sendo certo que podem estipular cláusula penal para aludida hipótese.

## CAPÍTULO II - Da usucapião

### 2.1. Conceito

Segundo ensina Pereira (2016, p.953)<sup>47</sup>: “*Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei*”.

Na essência, semelhante ao conceito trazido por Diniz<sup>48</sup> segundo a qual:

*A usucapião é um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto – RT, 488:183, RTJ, 117:652- uso, habitação, enfiteuse (outrora – CC, art. 2.038) – RT, 538:278, 598:181, 527:84, 550:174, 596:58; Ciência Jurídica, 61:73; RTJ, 69:528 – servidões prediais – Revista Jurídica, 59:107; RT, 588:199) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais e pode dar-se por via extrajudicial ou judicial. (2018, p. 182).*

### 2.2. Espécies

#### 2.2.1 Usucapião extraordinária

Preceitua o artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro:

<sup>47</sup> Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 113.

<sup>48</sup> Diniz, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas / Maria Helena Diniz. – 32.ed.atual. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 182, item a.4.2.

*Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo, estabelecido neste artigo, reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

Ao tecer considerações sobre os requisitos da usucapião extraordinária, Pereira<sup>49</sup>, assim se expressa:

**A) Posse.** (...) a posse ad usucapionem<sup>50</sup> há de ser pacífica, ininterrupta, e com intenção de dono. **B) Tempo.** Tendo em vista a redação do art. 1.238, deverá estender-se por quinze anos contínuos, salvo se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, quando o lapso de tempo exigido se reduz a dez anos. 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, 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. Também não se requer a continuidade da posse na mesma pessoa, o que a extensão do tempo naturalmente dificulta. Estabelece a lei que o sucessor una à sua a posse do antecessor – accessio possessionis. Mas, como ninguém pode, por si mesmo, ou por ato seu, mudar a causa ou título da posse, a acessão desta somente terá lugar, sendo ambas contínuas e pacíficas (art. 1.243 do Código Civil), com observância do princípio segundo o qual o sucessor universal continua de direito a posse do antecessor, ao passo que ao sucessor a título singular é facultado unir uma à outra (art. 1.207); facultado quer dizer, fica ao seu arbítrio postular ou não a acessão. **C) Justo título e boa-fé.** Na usucapião extraordinária não se exige que o possuidor seja munido de título justo e esteja de boa-fé. O seu princípio básico está, portanto, na valorização do trabalho humano. Aquele que por quinze anos tem como seu um imóvel, rural ou urbano, cultivando-o ou tratando-o, tornando-o útil à comunidade, não pode ser compelido a deixá-lo à instância de quem o abandonou sem consideração pela sua utilização econômica. **D) Sentença.** O art. 1.238 alude à circunstância de poder o possuidor requerer ao juiz que declare a aquisição da propriedade. E, como do art. 1.238 se vê, a que se profere na ação da usucapião é declaratória. Como tal, o julgador limita-se, por ela, a declarar uma situação jurídica preexistente. É bem de ver que, na falta de

<sup>49</sup> Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 120, item 306.

<sup>50</sup> É aquela que se prolonga pelo tempo definido em lei e que dá ao seu titular a aquisição do domínio, ou seja, a que enseja o direito de propriedade.

Disponível em: [https://www.google.com.br/search?ei=XZ1vXdXEGqWc5OUP3LSLwAY&q=posse+ad+usucapionem+significado&oq=posse+ad+usucapionem+significado&gs\\_l=psyab.3..0i7118.0.0..7548...0.2..0.0.0.....0.....gswiz.TqGLGLOQROg&ved=0ahUKewiV58vXhbfcAhUIDrkGHVzaAmgQ4dUDCA&uact=5](https://www.google.com.br/search?ei=XZ1vXdXEGqWc5OUP3LSLwAY&q=posse+ad+usucapionem+significado&oq=posse+ad+usucapionem+significado&gs_l=psyab.3..0i7118.0.0..7548...0.2..0.0.0.....0.....gswiz.TqGLGLOQROg&ved=0ahUKewiV58vXhbfcAhUIDrkGHVzaAmgQ4dUDCA&uact=5). Acesso em: 4.9.2019.

*um título a ser levado a registro, a condição jurídica do usucapiente permanece eternamente como situação de fato, e, conseqüentemente, controvertida. Somente a sentença põe termo ao estado polêmico e incerto, e lhe dá a segurança que o direito real por excelência deve refletir. E sendo declaratória, produz efeito retrooperante, como se a propriedade se tivesse adquirido desde o dia da tomada de posse.<sup>51</sup> Salientamos a circunstância especial de não se encerrar a relação processual apenas entre usucapiente e proprietário, mas de dever completar com a citação dos confinantes da coisa usucapida (STF, Enunciado nº 391 da Súmula), bem como dos interessados incertos (por edital), intervindo no processo o representante do Ministério Público, e são cientificados da ação os da União, Estado, Distrito Federal ou Município, onde esteja situado o imóvel (arts. 246, § 3º, e 259, I, do CPC/2015, correspondente aos arts. 941 e segs. do CPC/1973).*

**E) Registro.** *A sentença declarando a aquisição da propriedade por usucapião constitui título que será levado ao registro imobiliário. Uma vez registrada esta, opera não apenas em relação a quem foi parte na lide ou integrou a equação processual (efeito da coisa julgada), como também relativamente a terceiros (efeito erga omnes do direito real), e prova a propriedade em favor do adquirente (efeito específico do registro). (2018, p. 120). (“Grifos nossos”)*

Nas lições de Nader<sup>52</sup>, trazendo detalhes sobre a previsão contida no parágrafo único do artigo 1.238 da Lei Substantiva Civil:

*No parágrafo único do art. 1.238, inovou o legislador ao formular uma variação do modelo tradicional de usucapião extraordinária, reduzindo o prazo para dez anos, quando o possuidor fixar a sua morada no imóvel, realizar obras ou serviços de caráter produtivo. Para fazer jus ao benefício legal, o possuidor poderá ter imóveis. Não se exige prova negativa de domínio. Note-se, de logo, que, sob o fundamento de moradia, parte legítima para usucapir é apenas a pessoa física. Como os requisitos não atuam conjuntamente, mas em alternativa, não fica vedada a modalidade às pessoas jurídicas, sob o fundamento de realização de obras ou de posse-trabalho. Ainda quanto à moradia, não é condição que o prédio tenha sido construído pelo usucapiente. A morada, portanto, pode ser preexistente. A teleologia da Lei Civil, neste ponto, é de valorizar a morada e não de induzir a sua construção. No tocante à construção como fundamento da usucapio, a sua destinação pode ser a mais diversa possível. Relativamente aos serviços de natureza produtiva, o maior beneficiado é o homem do campo, embora tal fundamento possa ser exercitado em zona urbana. Para que o possuidor possa usucapir nas condições do parágrafo único, indispensável que o prazo de dez anos se conte a partir do preenchimento de pelo menos um dos requisitos legais. É neste sentido, igualmente, a opinião de Marco Aurélio S. Viana: “O desenvolvimento das obras ou serviços deve se ter realizado pelo prazo de dez anos, não se podendo admitir que o possuidor invoque a redução do prazo, quando realizou as obras ou serviços*

<sup>51</sup> Apud, Mazeaud e Mazeaud, Leçons, vol. II, nº 1.508.

<sup>52</sup> Nader, Paulo Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 132, item 42.6.

*apenas poucos anos antes de se completar dez anos”.*<sup>53</sup> Quanto ao prazo estabelecido no parágrafo único do art. 1.238, durante os dois primeiros anos de vigência do Códex, de acordo com a previsão do art. 2.029, acrescentam-se dois anos. Relativamente a *accessio possessionis*, embora o art. 1.243 a permita, genericamente, sem nenhuma exceção, há autores que não reconhecem a admissibilidade, quando o fundamento for morada habitual.<sup>54</sup> A conclusão a que se deve chegar é a mesma trazida por Sílvia de Salvo Venosa: “... todas as modalidades de usucapião presentes no atual Código admitem a acessão das posses, não havendo mais dúvidas a esse respeito”.<sup>55</sup> A presente espécie é uma irradiação do princípio da socialidade, que norteou a elaboração do Códex. O objetivo maior da disposição não foi realizar o valor segurança jurídica, mas atribuir à posse, nas condições impostas, um caráter social e favorecer, de alguma forma, a crise habitacional e de trabalho. (2016, p. 132). (“Grifos nosso”)

Depreende-se do acima contido, que o preceptivo legal que contempla a previsão da usucapião extraordinária não impede que o possuidor tenha outro imóvel urbano ou rural para usucapir por esse tipo de aquisição da propriedade imobiliária e que, no tocante aos requisitos específicos estabelecidos pelo parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro, a pessoa jurídica pode também usucapir quando realiza, no imóvel de que tem a posse, obras e serviços de caráter produtivo.

### 2.2.2 Usucapião pro labore

Essa espécie de usucapião tem base constitucional, prevista no artigo 191 da Constituição da República Federativa do Brasil, e infraconstitucional, contida no artigo 1.239 do Código Civil Brasileiro.

Pela ordem, dispõem aludidos preceptivos:

*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*

<sup>53</sup> Op. cit., vol. XVI, p. 91.

<sup>54</sup> Marco Aurélio S. Viana posiciona-se contra a soma das posses na espécie: “A nosso ver, em se tratando de usucapião apoiado em moradia habitual, não se admite a *accessio possessionis* porque o caráter da posse é pessoal, ou seja, o que se pretende é que o autor do pedido esteja morando no imóvel por todo o prazo, o que não se atende com a soma das posses.” Op. cit., vol. XVI, p. 91.

<sup>55</sup> Código Civil Comentado, coleção coordenada por Álvaro Villaça Azevedo, 1ª ed., São Paulo, Editora Atlas, 2003, vol. XII, p. 250.

*trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.*

*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.*

Explica o doutrinador Venosa<sup>56</sup> a origem do nome usucapião *pro labore*: “[...] há interesse do Estado de que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras e não com proprietário improdutivo. Há também o intuito de fixar a pessoa no campo. Daí a razão de denominar-se essa usucapião rural de *pro labore*”.

De acordo com o escólio de Nader<sup>57</sup>:

*A espécie, prevista no art. 1.239 do Códex, é também preceito constitucional, definida no art. 191 da Lei Maior. Para se obter a propriedade pela usucapião pro labore, o possuidor deverá atender aos seguintes requisitos especiais, além de satisfazer os de caráter geral (capacidade jurídica, res habilis, posse contínua, pública e sem oposição, tempus): a) Status negativo de domínio. O possuidor não poderá ser proprietário de qualquer imóvel rural ou urbano. O preenchimento do requisito se faz mediante a apresentação de certidão negativa do cartório de registro de imóveis. b) Prazo da posse. O tempo mínimo é de cinco anos, período em que o usucapiante deverá exercer a posse com animus domini, sem interrupção, mansa e pacificamente. Apesar do permissivo geral do art. 1.243 do Código Civil, alguns autores negam a accessio possessionis, ressalvada a sucessão hereditária, entendendo que o preenchimento dos requisitos trabalho e moradia possui caráter pessoal e incomunicável. A admissibilidade, todavia, está garantida diante do permissivo do art. 1.243. c) Imóvel rural e sua dimensão. O objeto da usucapião deve ser uma área de terras, não superior a cinquenta hectares e situada em zona rural. d) Trabalho produtivo e moradia. Durante o tempo de posse, o usucapiante necessariamente deverá cultivar a terra e produzir, seja com o seu trabalho individual ou de sua família. É condição essencial a moradia na área de terras. Como a norma jurídica destaca a área de terras como objeto da usucapião e, ao mesmo tempo, exige a moradia no local, subentende-se que a habitação tanto pode preexistir à posse ou ser edificada pelo possuidor. Da exigência de moradia habitual não se infira, porém, que o*

<sup>56</sup> Venosa, Sílvio de Salvo Direito civil: reais / Sílvio de Salvo Venosa. – 18. ed. – São Paulo: Atlas, 2018, p.240.

<sup>57</sup> Nader, Paulo Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 134, item 42.7.

*prescribente deva encontrar alguma habitação no local, uma vez que esta pode ser construída logo no início da posse. De qualquer forma, o prazo prescricional inicia-se apenas com a morada. (2016, p. 134).*

Neste tipo de usucapião, portanto, há previsão legal de proibição de que o usucapiente tenha outro imóvel urbano ou rural, para fins de aquisição de propriedade de terra em zona rural não superior a 50 hectares.

### 2.2.3 Usucapião especial ou habitacional

Prevê o artigo 183 da Carta Política:

*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.*

Há no Código Civil Brasileiro disposição semelhante, em seu artigo 1.240.

Vejamos:

*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 O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.*

Aludida modalidade de aquisição da propriedade imobiliária também foi tratada na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de Julho de 2001, em seu artigo 9º, nos seguintes termos:

*Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. § 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.*

Ao tratar desta modalidade de aquisição a propriedade imobiliária, Nader<sup>58</sup> assenta que:

*[...] usucapião habitacional ou usucapião especial urbana, prevista no art. 183 da Constituição da República de 1988, cujo texto foi reproduzido, basicamente, no art. 9º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e, posteriormente, no art. 1.240 do Código Civil. Com a usucapião habitacional, o legislador pretende atenuar as dificuldades de acesso à casa própria e diminuir o grau de distorção existente na distribuição de riqueza, favorecendo a justiça social. Além dos requisitos comuns às diferentes espécies, a usucapião sub examine requer: A) Posse mínima de cinco anos. B) Status negativo de domínio. O usucapiente não pode ser proprietário de qualquer outro imóvel, seja rural ou urbano, devendo fazer prova neste sentido. Tal exigência é compatível com o objetivo social da lei, que é dar guarida a quem necessita. A fim de evitar abuso, o § 2º do art. 1.240 veda a aquisição da propriedade pela segunda vez. C) Área urbana não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados. O Código Civil, na esteira do texto constitucional, limita o imóvel usucapiente à área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, não fazendo menção à área construída. O Estatuto da Cidade, que entrou em vigor após a Constituição e antes do Código Civil, no art. 9º, refere-se à “área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados”. A pergunta que surge é esta: constitui res habilis o prédio com área construída superior àquela dimensão, embora em terreno dentro daquele limite? Tendo em vista a teleologia da lei, que é de permitir a morada de quem dela necessita, seria absurda a ideia de alguém adquirir, por exemplo, um edifício de vários andares, embora contido em área não excedente ao limite legal. Neste caso, porém, não haveria aquisição de toda a propriedade e não exatamente pela dimensão da área construída, mas pelo fato de o possuidor, presumidamente, não atender à exigência de morada, por si ou sua família, na ampla extensão do prédio. Ocorrendo tal fato, creio que a solução equânime seria a de se restringir a usucapião à área construída compatível com as necessidades de quem ocupa o imóvel e desde que fisicamente possível a divisão ou desmembramento. Em se tratando de prédio de dois pavimentos, tipo sobrado, próprio para o abrigo de uma família, penso que, se impedimento houver para a usucapião, este não será pela área construída, mas pelo excesso do terreno correspondente, se for o caso. Em*

<sup>58</sup> Nader, Paulo Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 134, item 42.8.

resumo, se o imóvel usucapiendo possuir mais do que duzentos e cinquenta metros quadrados, não é de se desprezar a hipótese de o requerente adquirir a parte de um todo, desde que, de acordo com as posturas municipais, possa haver o desmembramento.<sup>59</sup> Como a propriedade deve ter uma função social, a parte inaproveitada, a permanecer com o dominus, deve se prestar à edificação. D) Utilização do imóvel, pelo prescribente, para residência própria ou de sua família. Esta alternativa permite algumas combinações, como a de o varão trabalhar e residir em outra cidade, enquanto a sua família permanece habitando no imóvel. O fato de morar fora não exclui a posse, uma vez que a coisa pode continuar, mesmo assim, sob o controle do usucapiente. Essencial é que o animus domini perdure durante todo o tempo. E) A res habilis há de ser, necessariamente, imóvel localizado em área urbana. Observe-se que, para os fins de usucapião, a definição de imóvel urbano não se faz por sua destinação, mas em função de zoneamento estabelecido em leis municipais. A Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, pertinente à matéria em foco, aprovou o enunciado nº 85, do seguinte teor: “Para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por ‘área urbana’ o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios.” F) Pessoa física como usucapiente. Esta exigência se acha implícita no modelo de usucapião. Ressalta do texto, que se impõe ao possuidor, ou à sua família, a residência no local. Em se tratando de casal, independentemente do seu estado civil, o benefício poderá ser conferido ao homem, à mulher ou estendido a ambos.<sup>60</sup> Se apenas um deles requer e obtém a propriedade, ao outro restará um direito patrimonial, que poderá fazer prevalecer em relação ao consorte, quando e se julgar oportuno. O art. 1.240, § 1º, refere-se não somente à aquisição do título de domínio, mas também à concessão de uso, que se aplica a terreno dominical do Poder Público. Ao dispor sobre a usucapião habitacional, a Lei Maior prescreveu, no § 3º, do art. 183, que “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião” e o Código Civil, pelo § 1º do art. 1.240, dispõe: “O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos...” Não há de se concluir, pela expressão concessão de uso, a admissibilidade da aquisição de domínio em face de qualquer pessoa jurídica de Direito Público. A hipótese prevista é de concessão de uso de bem público, estabelecida inicialmente na Medida Provisória nº 2.220, de 04.09.2001. Concessão de uso é subespécie de concessão, a qual integra o gênero ato administrativo. Na definição de Celso Antônio Bandeira de Mello, “é designação genérica de fórmula pela qual são expedidos atos ampliativos da esfera jurídica de alguém”.<sup>61</sup> E, de acordo com Hely Lopes Meirelles, consiste no contrato “destinado a outorgar ao particular a faculdade de utilizar um bem da Administração, segundo a sua destinação específica...”.<sup>62</sup> Esta modalidade de uso, relativamente à usucapião, pode ser obtida administrativamente ou

<sup>59</sup> Marco Aurélio S. Viana, sem restrição, admite esta possibilidade: “É possível que, em área maior, esteja contida a área de duzentos e cinquenta metros quadrados. Nada impede que a usucapião seja deferida em relação à área menor, embora contida em área maior.” *Op. cit.*, vol. XVI, p. 97.

<sup>60</sup> Diante do disposto no § 1º, do art. 240, já não se justifica, em relação à usucapião habitacional, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, nos termos da ementa: “Ação de usucapião. Outorga uxória. Fundamento não atacado. 1. Há precedente desta Terceira Turma no sentido da exigência da outorga uxória para o ajuizamento da usucapião...”. *Resp.* 221724/SP, 3ª turma, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, *judg.* em 18.12.2003, *pub.* em 29.03.2004, DJ, p. 00229.

<sup>61</sup> *Op. cit.*, p. 387.

<sup>62</sup> *Direito Administrativo Brasileiro*, 27ª ed., São Paulo, Malheiros Editores, 2002, p. 253.

*mediante ação judicial.*<sup>63</sup> Quanto à soma das posses – *accessio possessionis* –, apesar do permissivo geral do art. 1.243, parece haver um impedimento, ditado por uma razão superior: o fato de o requerente estar impossibilitado de usucapir pela segunda vez. Ora, caso seja possível a acessão, facilmente o possuidor poderá fraudar os objetivos da Lei, transferindo a posse para ente familiar, ou alienando-a, quando o *tempus* estivesse quase completo, transferindo-se, então, para outro imóvel, com pretensões de adquiri-lo, também, pela prescrição. A interpretação do art. 1.243, *in casu*, deve conjugar-se com a regra proibitiva da segunda prescrição aquisitiva. No art. 60 da Lei nº 11.977, de 07.07.2009, uma nova referência se faz à posse *ad usucapionem* e ao art. 183 da Constituição Federal. Fundada em imperativos de justiça social, a Lei dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. A Lei prevê, além da concessão de subvenção pela União, a participação dos Estados, Distrito Federal e Municípios, mediante doações de terrenos e desoneração tributária para as construções destinadas à habitação de interesse social. Na aquisição de domínio, a prioridade é dos ocupantes de assentamentos irregulares que, obrigatoriamente, devem ser afastados de suas habitações, seja por estarem situadas em áreas de risco ou por outros motivos justificados no projeto. De acordo com o art. 60 da Lei em foco, ao detentor do título de legitimação de posse, cinco anos após o seu registro, será facultada a convolação da posse em propriedade, considerando-se efetivada a usucapião nos termos do art. 183 da Lei Maior, preenchidos, naturalmente, os requisitos ali constantes. Considerado bem público, o imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação não é suscetível de aquisição mediante usucapião. Neste sentido, decidiu a 4.<sup>a</sup> Turma do Tribunal Regional Federal da 4.<sup>a</sup> Região (Recurso Especial 191.603-6/MS), na esteira de entendimento do Supremo Tribunal Federal. (2016, p. 134). (“Grifos nosso”).

Neste tipo de usucapião, portanto, há previsão legal de proibição de que o usucapiente tenha outro imóvel urbano ou rural, para fins de aquisição de área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados.

#### 2.2.4 Usucapião ordinária

Estabelece o artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro:

*Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.*

<sup>63</sup> V. em Edilson Pereira Nobre Júnior, “A Posse e a Propriedade no Novo Código Civil”, Revista de Direito Privado, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, nº 15, p. 27, 2003.

Tratando do citado parágrafo único, Venosa<sup>64</sup> ensina:

*A hipótese contempla mais uma facilidade em prol da aquisição da propriedade, que pode ser denominada usucapião documental ou tabular. Nesse caso, como aponta Afrânio de Carvalho, o dispositivo visa proteger o proprietário aparente, isto é, aquele que já possuía uma inscrição dominial que fora cancelada por vício de qualquer natureza (1982:206).*

Um dos traços distintivos entre esta modalidade de usucapião e aquisição extraordinária, estudada acima, afora os prazos para sua implementação legal, é a exigência de justo título e boa-fé.

De acordo com os comentários de Nader<sup>65</sup> acerca da aquisição ordinária da propriedade imóvel:

*[...] justo título é o fato jurídico ou a razão jurídica que justifica a posse em poder do usucapiente. Pode configurar-se por um ato de compra, permuta, doação, entre outros.<sup>66</sup> Determinadas razões conduzem à ineficácia do negócio jurídico, não obstante o justo título. Orlando Gomes indica três causas impeditivas da eficácia: a) o possuidor firma contrato para aquisição do imóvel com non domino, ou seja, com pessoa não proprietária; b) o negócio é feito com o domino, mas este não estava habilitado para alienar a coisa; c) incidência do vício de erro no ato negocial.<sup>67</sup> Quanto à boa-fé, esta é tomada em sentido subjetivo, como a crença do usucapiente de que o imóvel lhe pertencia de pleno direito, desconhecendo então o vício impregnado no domínio. A noção advém de Modestino, para quem “considera-se comprador ‘de boa-fé’ o que ignorou que a coisa era alheia,*

<sup>64</sup> Venosa, Sílvio de Salvo Direito civil: reais / Sílvio de Salvo Venosa. – 18. ed. – São Paulo: Atlas, 2018, p.233.

<sup>65</sup> Nader, Paulo Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 138, item 42.9.

<sup>66</sup> Ebert Chamoun formulou importante análise em torno do conceito de justo título, deixando patente as dificuldades para a sua precisa formulação. Eis a sua conclusão: “Justo título é, pois, o ato jurídico que, embora ilegítimo, serve de fundamento à aquisição de um direito real, porque corresponde a um tipo de atividade cujas consequências jurídicas consistem afinal nessa aquisição (causa habilis ad dominium transferendum), criando a obrigação de transferir o direito real ou constituindo, por si só, um modo de sua transferência”. Justo Título, verbete da Enciclopédia Saraiva do Direito, 1ª ed., São Paulo, Editora Saraiva, 1980, vol. 47, p. 380.

<sup>67</sup> Direitos Reais, ed. cit., p. 193.

*ou acreditou que a pessoa que lhe vendeu tinha direito para aliená-la, por exemplo, que era procurador ou tutor”.*<sup>68</sup> (2016, p. 138).

É salutar acrescentar, sobre a presente modalidade de aquisição da propriedade, os ensinamentos, abaixo transcritos, do doutrinador Rizzardo<sup>69</sup>, ainda nos aspectos do justo título e boa-fé.

*Para valer, o justo título deverá ser atributivo do direito e não meramente declaratório; ou seja, deve atribuir ou transferir a propriedade. Como tais, enumeram-se: a compra e venda, a dação in soluto, a permuta, a doação, o dote, o legado, a carta de arrematação ou de adjudicação – formas todas relativamente a imóveis. A sucessão é um ato declaratório e não constitutivo. O herdeiro herda os vícios inerentes ou afetos ao imóvel. Se o autor da sucessão não tinha título, assim prosseguirá com o herdeiro. A abertura da sucessão não é fator de atribuição de domínio. Na divisão entre condôminos, é proferida uma sentença declaratória referente aos quinhões de cada condômino. Importa, ademais, que seja válido o título, não eivado de uma nulidade absoluta, que torna inexistente o ato. Pontes de Miranda expõe que, sendo nulo o título, não se pode pensar em usucapião breve. Se é nulo o título, não é justo.<sup>70</sup> O ato nulo é juridicamente ineficaz. Mas, apresentando-se anulável, acrescenta o renomado civilista: “O título anulável não obsta à usucapião breve. É título eficaz posto que desconstituível. Enquanto não se lhe decreta a anulação, produz efeitos”.<sup>71</sup> (...) O exercício da posse virá acompanhado da boa-fé, a qual se define como a convicção do prescribente de que tem a legitimidade da posse sobre o objeto a ela sujeito, obtido por uma venda jurídica feita pelo verdadeiro proprietário. (2016, p. 291).*

Neste tipo de usucapião, portanto, não há impedimento de que o possuidor tenha outro imóvel urbano ou rural para usucapir.

<sup>68</sup> “Bonae fidei emtor esse videtur, qui ignoravit, eam rem alienam esse, aut putavit eum, qui vendidit, ius vendendi habere, puta procuratorem aut tutorem esse.” Digesto, Livro L, tit. XVI, frag. 109 (110)

<sup>69</sup> Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Direito das coisas / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro : Forense, 2016, p. 291, item 12.7.

<sup>70</sup> Tratado de Direito Privado, 4. ed., São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 1977, vol. XI, p. 140.

<sup>71</sup> Tratado de Direito Privado, vol. XI, ob. cit., p. 141.

### 2.2.5 Usucapião coletiva

Essa modalidade de aquisição da propriedade imobiliária foi comentada por Nader<sup>72</sup> nos seguintes termos:

*O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10.07.2001), ao dispor sobre a política urbana, pelo art. 10 criou a modalidade coletiva de usucapião, visando a atender situações especialíssimas, marcadas, de um lado, pela precariedade de habitações disponíveis e, de outro, pela pobreza que atinge ampla camada da população. O imóvel usucapiendo deve situar-se em zona urbana e ocupar área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados. A posse deve ser exercida por pessoas de baixa renda e que vivam coletivamente no local, sem divisão interna de espaço, de modo que não se possa identificar o terreno de cada um. Os interessados não podem ser proprietários de qualquer imóvel urbano ou rural. O prazo estabelecido para a posse, ininterrupta e sem oposição, é de cinco anos. Como se observa, não se exige justo título e boa-fé dos possuidores. A acessão das posses é permitida, desde que contínuas. A ação de usucapião coletiva pode ser ajuizada por qualquer possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; pelos possuidores, em estado de composesse e por associação de moradores da comunidade, como substituto processual (art. 12). A entidade deve possuir personalidade jurídica e a sua iniciativa há de ser precedida de aprovação em assembleia. Importante inovação é o fato de a sentença que reconhecer a usucapião, alegada em defesa, constituir título hábil para o registro em cartório de registro de imóveis, ex vi do disposto no art. 13 do Estatuto da Cidade. Estabelecido o condomínio indivisível, os novos proprietários decidirão sobre os seus interesses, em assembleia, mediante aprovação, no mínimo, de dois terços dos condôminos. O rito da usucapião especial, previsto no art. 14 do Estatuto da Cidade, é o sumário. (2016, p. 139).*

### 2.2.6 Usucapião familiar ou por abandono de lar

Essa modalidade de aquisição da propriedade imobiliária foi comentada por Nader<sup>73</sup> nos seguintes termos:

---

<sup>72</sup> Nader, Paulo Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 139, item 42.10.

<sup>73</sup> Nader, Paulo Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 139, item 42.11.

*Objeto de várias críticas de juristas, a modalidade em epígrafe, denominada por alguns usucapião familiar, foi criada pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que, ao dispor sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), introduziu o art. 1.240-A no Código Civil. A usucapião em análise deve recair sobre imóvel urbano de área não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados e de propriedade comum do casal. Objeto da usucapião é a metade do imóvel pertencente ao ex-cônjuge ou ex-companheiro, pois a outra metade já é de domínio do usucapiente. Necessário, assim, que o casal tenha o domínio do imóvel, seja em razão do regime de bens adotado ou de condomínio. Se o imóvel integra exclusivamente o patrimônio do ex-consorte que abandonou o lar, não poderá ser objeto da prescrição aquisitiva. O usucapiente somente faz jus ao pleno domínio do imóvel na hipótese de abandono do lar pelo ex-consorte, no período mínimo de dois anos, durante o qual deve exercer a posse direta da propriedade. O tempo somente pode ser computado a partir do início de vigência da lei. O abandono do lar pelo ex-consorte, embora a lei não mencione, há de ser voluntário e injustificado, sendo fundamental, pois, a verificação do elemento culpa. Esta, necessariamente, há de ser do ex-consorte que deixou o lar. Usucapiente é o ex-cônjuge ou ex-companheiro que, não possuindo outra propriedade imobiliária, urbana ou rural, exerce a posse direta com exclusividade no imóvel após o abandono do ex-consorte, utilizando-o para sua residência ou de sua família. O possuidor somente pode exercer este direito uma única vez e a ele cabe o ônus cabal da prova: a posse direta deve ser mansa e pacífica, isto é, sem oposição do ex-consorte, o lapso temporal não inferior a dois anos do abandono, a culpa do ex-consorte, a propriedade conjunta, a dimensão não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados do imóvel. (2016, p. 139).*

### 2.2.7 Usucapião indígena

Ensina Gonçalves (2018, p. 272)<sup>74</sup> sobre a usucapião indígena que: “*O diploma legal que atualmente regula a situação jurídica dos índios no País é a Lei n. 6.001, de 19 de dezembro de 1973, que dispõe sobre o Estatuto do Índio, proclamando que ficarão sujeitos à tutela da União, até se adaptarem à civilização*”.

Aludido autor ao tratar do Estatuto do Índio revela que o artigo 33 da mencionada lei assim dispõe (2018, p. 272)<sup>75</sup>: “*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*”.

Salienta o referido doutrinador, outrossim, que a área usucapienda é somente a rural e particular, uma vez que a própria Constituição Federal proíbe a usucapião de bens públicos (art. 191, parágrafo único). (Gonçalves, 2018, p. 272).

<sup>74</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 272, item 4.4.

<sup>75</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 272, item 4.4.

### 2.2.8. Usucapio libertatis

Importante trazer a lume os ensinamentos, abaixo coligidos, de Loureiro<sup>76</sup> sobre a denominada *Usucapio Libertatis*<sup>77</sup>.

Vamos a eles:

*Os direitos reais limitados podem ser extintos quando houver obstáculo ao seu exercício, por parte do proprietário (que tem seu domínio limitado pelo direito real em coisa alheia), sem qualquer oposição do titular do direito real limitado (v.g., usufruto, superfície). Em outras palavras, a usucapio libertatis é uma forma de extinção de um direito real sobre coisa alheia pela posse da mesma, livre daquele direito real, durante o tempo legal e com os requisitos estabelecidos. Tem um caráter misto, usucapião quanto aos requisitos (posse e período de tempo) e prescrição quanto aos efeitos. A usucapio libertatis apenas se aplica aos direitos reais limitados de uso e gozo. Não incide sobre a hipoteca, por se tratar de um direito em que não há imediato desfrute do bem; e tampouco sobre a servidão, porque este direito real não é incompatível com a posse (o proprietário do prédio serviente não é privado da posse). O direito brasileiro não prevê expressamente este instituto, mas, por ser análogo à usucapião, no que tange aos requisitos, tem aplicação no nosso sistema jurídico. Se a passagem do tempo mais a posse causam a extinção da propriedade (sob o prisma do titular do domínio) – o direito real ilimitado – em virtude da aquisição originária do usucapiente; com maior razão e pelo mesmo fundamento lógico, pode implicar na extinção do direito real limitado. Para tanto, basta que o proprietário exerça a posse direta do imóvel, pelo prazo previsto para a usucapião extraordinário, sem oposição do titular do direito real limitado. Não se deve confundir a extinção do direito real limitado pela falta de uso ou exercício, com o instituto em tela. No primeiro caso, não há obstáculo imposto pelo titular do domínio (a retomada da posse direta do imóvel), mas mera omissão do titular do direito real sobre coisa alheia no que tange ao seu exercício por determinado período de tempo. A servidão, por exemplo, extingue-se pelo não exercício no prazo de 8 (oito) anos, embora não seja suscetível de usucapião libertatis. (2018, p. 697 e 698). (“Grifos nosso”)*

<sup>76</sup> Registros públicos: teoria e prática / Luiz Guilherme Loureiro. 9. ed. ver., atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 697 e 698, item 3.

<sup>77</sup> A aquisição da Liberdade. Disponível: <https://www.webtran.pt/latin/para-portugues/>. Acesso em 4.9.2019

### 2.3. Objeto da usucapião

O doutrinador Rizzardo<sup>78</sup> ensina a este respeito o seguinte:

*Quaisquer bens imóveis podem ser objeto do usucapião, desde que não sejam públicos e se encontrem no comércio. O Código de 2002, no art. 102, revelou-se incisivo quanto à impossibilidade de usucapião: “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”. Já há tempo o Supremo Tribunal Federal assentou a Súmula nº 340, que colocou em prática a impossibilidade de usucapião: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais como os demais bens públicos não podem ser adquiridos por usucapião”. O bem em condomínio presta-se a ser usucapido se localizada individualmente a posse dentro do todo: “Composse. Aquisição de frações ideais do imóvel, pelo reconhecimento do domínio comum. Admissibilidade. Hipótese em que não se pretende excluir os compossuidores. Respeito ao art. 488 do Código Civil. Área plenamente definida. Citação dos demais litisconsortes ativos ordenada. Carência afastada”.<sup>79</sup> O referido art. 488 é do Código Civil de 1916. Permite-se, outrossim, estender o reconhecimento do domínio até as margens de rios particulares, embora o Código de Águas estabeleça a servidão de passagem de quinze metros, como se decidiu: “Usucapião. Área ribeirinha. Cursos de água não navegáveis, e que não contribuem para a formação de outra corrente navegável. Impossibilidade de enquadramento no Código de Águas. Recurso não provido”.<sup>80</sup> O domínio útil, referente a bem público, na enfiteuse, é objeto de usucapião, conforme o seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça: “Admissível a usucapião quando imóvel já era foreiro e a constituição da enfiteuse em favor do usucapiente se faz contra o particular até então enfiteuta e não contra pessoa jurídica de direito público que continua na mesma situação em que se achava, ou seja, como nua proprietária. Precedentes do STF e STJ”. É possível o usucapião do domínio útil porque invoca a fundamentação do voto do Relator, “a pessoa jurídica de direito público tem apenas a nua-propriedade e a prescrição aquisitiva refere-se ao chamado domínio útil de que é titular um particular”. Adiante, com apoio em doutrina de Benedito Silvério Ribeiro (Tratado de Usucapião, vol. I, p. 416 e 417, 2. ed.): “É plenamente válido recorrer-se à usucapião para a aquisição de outros direitos reais, tais como o domínio útil da enfiteuse, as servidões aparentes, o usufruto, o uso, a habitação”.<sup>81</sup> Interessante matéria desenvolveu o Superior Tribunal de Justiça, quanto ao usucapião de bem que veio a ser declarado herança jacente. Ficou definido que unicamente com a sentença declaratória de vacância se opera a transferência ao Poder Público, e não desde a morte do titular do domínio: “Se a sentença declaratória de vacância foi proferida depois de completado o prazo da prescrição aquisitiva em favor das autoras da ação de usucapião, não*

<sup>78</sup> Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Direito das coisas / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 260, item 12.2.

<sup>79</sup> Revista de Jurisprudência do TJ de São Paulo, Lex Editora, 119/271.

<sup>80</sup> Apel. Cível nº 110.419-1, 4ª Câ. Cível do TJ de São Paulo, de 04.05.1989, em Revista de Jurisprudência do TJ de São Paulo, Lex Editora, 120/288.

<sup>81</sup> Recurso Especial nº 154.123, da 4ª Turma, julgado em 4.05.1999, DJU de 23.08.1999, em ADV Informativo nº 2, expedição de 16.01.2000, p. 35.

*procede a alegação de que o bem não poderia ser usucapido porque do domínio público, uma vez que deste somente se poderia cogitar depois da sentença que declarou vagos os bens jacentes”. Acontece que, justifica o voto, sustentado em lição de Orlando Gomes (Sucessões, p. 73/76), “entre a abertura da sucessão e a aquisição pelo Estado dos bens do defunto medeia período em que a herança permanece jacente, isto é, sem titular atual (...) A herança jacente é ponto necessário à passagem dos bens do defunto ao Estado. Este somente adquire o domínio dos bens hereditários após a declaração de vacância, admissível um ano após a conclusão do inventário (...) O momento em que o Estado adquire a herança é o do trânsito em julgado da sentença declaratória de vacância. O efeito dessa sentença, que converte a herança jacente em herança vacante, é a passagem dos bens para o domínio, ainda resolúvel, do Estado”.<sup>82</sup> (2016, p. 264). (“Grifos nossos”).*

#### 2.4. Usucapião extrajudicial

Trata-se de inovação legislativa trazida pela Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, em seu artigo 1.071, alterando o Capítulo III, do Título V, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), acrescentando o artigo 216-A a esta última lei, originalmente contendo o *caput*, incisos I a IV, e dez parágrafos, acrescidos de mais cinco parágrafos, em razão da superveniência da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, cuja redação no momento presente é a contida abaixo.

*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, instruído com: **I** - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); **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; **III** - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; **IV** - 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. § 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis*

<sup>82</sup> Recurso Especial n.º 209.967-SP, da 4ª Turma, julgado em 6.12.1999, DJU de 21.02.2000, em Revista do Superior Tribunal de Justiça, 133/400.

*confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. § 10º Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. § 11º No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. § 12º Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. § 13º Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. § 14º Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. § 15º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). (“Grifos nossos”)*

Vale destacar do texto do preceptivo de lei, supracitado, que a necessidade de advogado não é prevista para a lavratura da ata notarial perante o Tabelionato de notas para

fins de instruir o pedido da usucapião extrajudicial, sendo apenas necessária em momento posterior, perante o Registro de Imóveis da situação do respectivo bem.

Outrossim, no contexto da usucapião extrajudicial a ausência de impugnação, por quem dela pode fazer uso, importará em anuência com o pedido de registro da ata notarial, importando em deferimento da usucapião.

Ademais, em se tratando da usucapião - forma originária de aquisição da propriedade imobiliária-, independente de sua espécie, recomenda-se a abertura de nova matrícula e encerramento da anterior.

Estabelecendo diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento n.º 65 de 14 de dezembro de 2017, do qual se extrai as seguintes regramentos em relação a disciplina legal supratranscrita:

- Poderá ser requerida usucapião extrajudicial por defensor público, além do advogado.
- Poderá ser objeto da aquisição originária da propriedade, além desta, os demais direitos reais passíveis de usucapião.
- Há previsão de suspensão do procedimento extrajudicial pelo período de 30 (trinta) dias ou a desistência da via judicial para a promoção da via extrajudicial, com possibilidade de aproveitamento das provas produzidas na via judicial.
- Dispensa-se o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens
- O requerimento poderá ser instruído: e1) com mais de uma ata notarial, e2) por ata notarial complementar ou e3) por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos, conforme sucederem no tempo.
- O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

- Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.
- Não basta apenas a declaração do requerente da usucapião, podendo constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas.
- Se o imóvel *usucapiendo* for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.
- A notificação para o procedimento da usucapião extrajudicial pode ser feita por edital, para a hipótese do notificando estar em local incerto.
- Pode haver dispensa da notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, tais como: 1) compromisso de compra e venda, 2) cessão de direito e promessa de cessão, 3) pré-contrato, 4) proposta de compra, 5) reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar, 6) procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel 7) escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel e 8) documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.
- A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel *usucapiendo* não impedirá o reconhecimento da usucapião.
- A impugnação do titular registral somada a frustração da audiência de conciliação ou mediação impede o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.
- O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica a abertura de nova matrícula, que independe da apresentação de habite-se.
- Inexigência de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, no ato do registro da usucapião, uma vez que se trata de aquisição originária de domínio.

- Os Estados e o Distrito Federal podem fixar, por lei específica, o valor dos emolumentos correspondentes para a usucapião extrajudicial, considerando, na hipótese de inexistência de regulamento legal a respeito, os seguintes parâmetros: no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo tomar por base, para a cobrança de emolumentos, o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou o imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado, ao passo que no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos correspondentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

### CAPÍTULO III – A propriedade

#### 3.1 – Conceito

Segundo ensina Pereira<sup>83</sup>:

*O nosso Código Civil não dá uma definição de propriedade, preferindo enunciar os poderes do proprietário (art. 1.228): “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Fixando a noção em termos analíticos, e mais sucintos, dizemos, como tantos outros, que a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha. (2018, p. 299).*

Também ensina Bulos<sup>84</sup>:

---

<sup>83</sup> Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 71, item 299.

<sup>84</sup> Bulos, Uadi Lammêgo. Direito constitucional ao alcance de todos / Uadi Lammêgo Bulos. – 6. Ed. Ver. E atual. de acordo com a EC n.º 83, de 5-8-2014, e os últimos julgados do STF. – São Paulo: Saraiva, 2015, p. 314, item 3.12.

*O direito de propriedade é a expressão jurídica da propriedade. Revela o poder atribuído pela Constituição para o indivíduo usar, gozar e dispor da coisa. Trata-se, pois, de um direito nodular à fisiologia do Estado e, conseqüentemente, de toda a base jurídica da sociedade. Daí o seu status constitucional, porque ele não é mero direito individual, de natureza privada, e sim uma instituição jurídica que encontra amparo num complexo de normas constitucionais relativas à propriedade. (2015, p. 314).*

### 3.2. Atributos

De acordo com o doutrinador citado no tópico anterior<sup>85</sup>, são atributos do direito de propriedade:

- A) *Direito de usar – ius utendi. Consiste na faculdade de colocar a coisa a serviço do titular, sem modificação na sua substância.<sup>86</sup> O dono a emprega no seu próprio benefício, ou no de terceiro. Serve-se da coisa. Mas é claro que também pode deixar de usá-la, guardando-a ou mantendo-a inerte. Usar não é somente extrair efeito benéfico, mas também ter a coisa em condições de servir. Porém utilizá-la civiliter, uma vez que o uso se subordina às normas da boa vizinhança [...] e é incompatível com o “abuso do direito de propriedade”.<sup>87</sup> Subordinando, o parágrafo segundo do art. 1.228 do Código de 2002, a propriedade à teoria do abuso do direito, veda o exercício da propriedade dirigido no propósito de ser nocivo a outrem. O parágrafo fala em “intenção de prejudicar”. A pesquisa subjetiva seria inócua, mas o que se deve entender aqui é que a ordem jurídica reprime a conduta lesiva, ainda que abstratamente fundada no direito de propriedade. **Modernamente o Direito Positivo cada vez mais restringe as prerrogativas dominiais, ora limitando a utilização, ora impondo-a em benefício da coletividade.**<sup>88</sup> Assim, o Código de 2002 proclama, no parágrafo primeiro do mesmo artigo 1.228, que a propriedade deve ser exercida em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais. São ideias de certa forma fluidas, vagando ao sabor das convicções dos entendimentos subjetivos. Contudo, nesta submissão sobreleva o conceito de função social, mais determinável pelo aspecto negativo, de sorte que o dominus não faça de seu direito um instrumento de opressão, nem leve o seu exercício a extrair benefícios exagerados, em contraste com a carência circunstante. **Destoa, da noção encrustada no parágrafo, que o proprietário use egoisticamente seu direito em detrimento da coletividade, extraindo da coisa proveito que importe em sacrifício do maior número.** B) *Direito de gozar – ius fruendi. Realiza-se essencialmente com a percepção dos frutos, sejam os que da coisa**

<sup>85</sup> Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 71, item 299.

<sup>86</sup> Sá Pereira, ob. cit., n° 5.

<sup>87</sup> De Page, Traité, vol. V, n° 910.

<sup>88</sup> Mazeaud e Mazeaud, Leçons, vol. II, n° 1.336.

naturalmente advêm (*quidquid nasci et renasci solet*), como ainda os frutos civis. **A fruição, em termos de precisão linguística, distingue-se do uso**, e já o Direito Romano admitia a estipulação destacada: *si fructus sine usu obtigerit stipulatio locum hadebit*.<sup>89</sup> **A linguagem corrente, mesmo jurídica, emprega a expressão em sentido mais abrangente, inserindo no direito de gozar o de usar, tendo em vista a normalidade lógica do emprego da coisa, cuja fruição habitualmente envolve a utilização. Pode-se, igualmente, pressupor no gozo a utilização dos produtos da coisa, além dos frutos, embora uns e outros se diferenciem [...].** I). C) Direito de dispor – *ius abutendi*. É a mais viva expressão dominial, pela maior largueza que espelha. Quem dispõe da coisa mais se revela dono do que aquele que a usa ou frui, o que levou o Landrecht prussiano de 1794 a erigir a disponibilidade como elemento definidor do domínio.<sup>90</sup> O Direito Romano empregava o verbo *abutere* para traduzir este atributo, o que conduziu muitos escritores, traduzindo-o literalmente, a reconhecer no proprietário o poder extremo de abusar da coisa. Mas é certo que o Direito Romano não concedia tal prerrogativa, fazendo ao revés conter o domínio em termos compatíveis com a convivência social. **Muito mais patente é no direito moderno, este propósito de contenção, não só pela repressão ao mau uso da propriedade, como ainda pelas restrições em benefício do bem comum.** Não pode também o *abutere* traduzir-se por destruir, porque nem sempre é lícito ao dominus fazê-lo, mas somente em dadas circunstâncias.<sup>91</sup> Ao revés, a ordem pública opõe-se a que o titular do direito intente destruir a coisa, prejudicando terceiros, ou atentando contra a riqueza geral. No Direito Romano, mais adequadamente o *abusus* prendia-se à ideia de consumo,<sup>92</sup> e *abutere* à de consumir. Bem andou, pois, a terminologia moderna, no plano doutrinário como no legislativo, pondo a ideia de disposição como sucedânea do *abutere*, e desta maneira fornecendo a noção de um poder amplo, não seguido de implicações antissociais. O *ius abutendi*, no sentido de *disponendi*, envolve a disposição material que raia pela destruição (*De Page*) como a jurídica, isto é, o poder de alienar a qualquer título – doação, venda, troca; quer dizer ainda consumir a coisa, transformá-la, alterá-la; significa ainda destruí-la, mas somente quando não implique procedimento antissocial. Em suma: dispor da coisa vai dar no fato de atingir a sua substância, uma vez que no direito a esta reside a essência mesma do domínio.<sup>93</sup> Mas envolve, ainda, o poder de gravá-la de ônus ou submetê-la ao serviço alheio (*Sá Pereira*). **Exceção ao *ius abutendi* reside ainda na propriedade resolúvel, resultante de cláusula aposta ao título aquisitivo; resolvido que seja o domínio, entendem-se resolvidos também os direitos reais constituídos na sua pendência** (Código Civil, art. 1.359). D) *Reaver a coisa – rei vindicatio*. No Direito Romano nascia o direito da ação, e por isso não tinha o direito aquele que não podia perseguir em Juízo o seu objeto. Modernamente, a correlação ainda existe, mas a proposição se inverte, atribuindo-se a todo direito uma ação que o assegura (Constituição de 1988, art. 5º, XXXV). De nada valeria ao dominus, em verdade, ser sujeito da relação jurídica dominial e reunir na sua titularidade o *ius utendi, fruendi, abutendi*, se

<sup>89</sup> Digesto, Liv. VII, Tít. 9, fr. 5.

<sup>90</sup> Hedemann, *Derechos Reales*, pág. 140.

<sup>91</sup> Mazeaud e Mazeaud, *ob. cit.*, nº 1.337.

<sup>92</sup> Sá Pereira, *loc. cit.*; Trabucchi, *Istituzioni*, pág. 378.

<sup>93</sup> Lafayette, *ob. cit.*, § 25.

*não lhe fosse dado reavê-la de alguém que a possuísse injustamente, ou a detivesse sem título. Pela vindictio o proprietário vai buscar a coisa nas mãos alheias, vai retomá-la do possuidor, vai recuperá-la do detentor. Não de qualquer possuidor ou detentor, porém, daquele que a conserva sem causa jurídica, ou a possui injustamente. Depois de promover a decomposição da propriedade em seus elementos, salienta Lafayette que a essência da propriedade está no direito à “substância da coisa”, em torno do qual se congregam as faculdades elementares. E acrescenta que estas podem ser destacadas em favor de terceiros, sem com isso ser atingida a condição jurídica do proprietário; mas este deixa de sê-lo desde o momento em que a outrem passa a substância da coisa.<sup>94</sup> Como consequência do princípio da função social da propriedade, o Código Civil estabeleceu interessante óbice ao direito do proprietário de reivindicar a coisa das mãos de terceiros (§ 4º do art. 1.228). O novel instituto tem agitado doutrina e jurisprudência que se dedicam à identificação de sua natureza jurídica. Delineiam-se neste cenário quatro grupos de posicionamentos principais. Para uns, constituiria-se em uma modalidade de desapropriação de direito privado; para outros, em uma espécie de usucapião onerosa; para uma terceira corrente, estaria em jogo uma modalidade de aquisição sui generis por interesse social; e, para a quarta vertente, o instituto não envolveria diretamente aquisição e perda da propriedade, mas sim privação do direito do proprietário de reaver a posse da coisa, uma vez preenchidos os requisitos normativos previstos, consistindo numa exceção de posse socialmente qualificada (para a aquisição da propriedade, aí sim, se somaria requisito distinto: o pagamento estipulado no parágrafo quinto. Por outro turno, é certo que o texto legal padece do uso excessivo de conceitos indeterminados, porque confere ao juiz o poder arbitrário de subjetivamente determinar o que considera “extensa área”, o que qualifica como “considerável número de pessoas” e ainda qual o conceito de “obras e serviços de interesse social e econômico relevante”. Na sequência, o parágrafo quinto atribui ao juiz o poder de fixar a indenização. Mas não menciona qual o sujeito passivo da obrigação indenizatória. Tendo em vista que o litígio se fere entre o proprietário reivindicante e os ocupantes, sem que nenhuma pessoa jurídica de direito público integre a relação processual, a “indenização” fixada pelo juiz, ainda que justa, não pode ser oponível nem à União, nem ao Estado, nem ao Município pela razão técnica de que não formam partes no processo, e, portanto, não podem sofrer os efeitos da sentença condenatória. (2018, p. 71) (“Grifos nossos”)*

### 3.3. Medidas defensivas

De acordo com Diniz<sup>95</sup>, a tutela específica do domínio pode ser empreendida das seguintes formas:

<sup>94</sup> Lafayette, loc. cit.

<sup>95</sup> Diniz, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas / Maria Helena Diniz. – 32.ed.atual. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 145, item H.

**Ação de reivindicação:** Quando o proprietário for totalmente privado de seu bem poderá retomá-lo de quem quer que injustamente o detenha, por meio da ação de reivindicação, devido ao seu direito de seqüela (CPC, art. 47). Para tanto o proprietário deverá provar sua propriedade, oferecendo não só prova do assento (se se tratar de reivindicação de bem imóvel) do título translativo no registro imobiliário competente, como também da cadeia sucessória, pela apresentação de títulos aquisitivos registrados durante o período no qual um dos transmitentes adquirira a coisa por usucapião, ainda que não tivesse justo título nem boa-fé, já que para usucapir somam-se as posses; se a do proprietário atual for havida de possuidores há mais de quinze anos (CC, art. 1.238), dúvida não há de que o bem lhe pertence.<sup>96</sup> A ideia do significado da reivindicatória está contida na seguinte fórmula: *res ubicumque site pro domino suo clamat*, onde quer que se encontre a coisa, ela clama pelo seu dono). Deve ainda individualizar a coisa, mencionando todos os elementos que a tornem conhecida. Precisa, ainda, demonstrar que a coisa reivindicada se encontra na posse do réu, pouco importando que essa posse seja de boa ou de má-fé, em nome próprio ou de outrem.<sup>97</sup> O efeito da ação reivindicatória é fazer com que o possuidor restitua o bem com todos os seus acessórios. Se impossível essa devolução por ter perecido a coisa, o proprietário terá direito de receber o valor da coisa se o possuidor estiver de má-fé. A ação de reivindicação, exercitável *adversus omnes*, ou melhor, a pretensão reivindicatória é imprescritível (RT, 346:512), porém se a coisa reivindicatória já foi usucapida pelo possuidor, não mais poderá ser proposta pelo antigo proprietário que perde seu domínio.<sup>98</sup> **Ação negatória:** O proprietário que apensar de conservar o bem em seu poder, sofre turbação no exercício de seu direito, poderá propor ação negatória para defender seu domínio<sup>99</sup>, sendo frequentemente empregada para solucionar conflito de vizinhança. Visa provar a plenitude da propriedade, que não sofre quaisquer restrições de ônus reais ou direitos reais (CC, art. 1.231), como, p.ex., enfiteuse, servidão ou usufruto, repelindo pretensão indevida restritiva ao direito do proprietário. **Ação confessória:** Na ação confessória o promovente almeja obter o reconhecimento de uma servidão ou aduzir ao direito de propriedade um plus em relação à propriedade vizinha, reconhecendo um direito sobre esta.<sup>100</sup> **Ação declaratória:** Para dissipar dúvidas concernentes à titularidade do domínio, poderá o proprietário lançar mão da ação declaratória (RT, 279:540, 273:296; CPC, art. 19, I). Havendo incerteza sobre a propriedade, o seu titular, mesmo estando na posse, poderá valer-se dessa ação para obter, por meio de sentença, a declaração da existência do referido direito real. Tal decisão atingirá tão somente os que foram partes no processo. A pretensão do titular a essa declaração não prescreve, por ser corolário do direito potestativo da propriedade.<sup>101</sup> **Ação de indenização por ato ilícito:** Pode o titular do domínio mover ação de indenização por prejuízo causado por ato ilícito, por exemplo, se perder uma casa em razão de sua destruição por um caminhão desgovernado por imprudência do motorista. **Ação de indenização por ato lícito:** Tem direito à indenização por dano proveniente de ato lícito como quando sofre limitações em seu direito por exigência de

<sup>96</sup> Orlando Gomes, op. Cit., p.257; W. Barros Monteiro, op.cit., p.94; Lafayette, op.cit., § 82

<sup>97</sup> W. Barros Monteiro, op.cit., p. 94; JB, 162:88; Ciência jurídica, 36:90.

<sup>98</sup> Orlando Gomes, op.cit., p. 258.

<sup>99</sup> Hedemann, *Derechos reales*, p. 236-9.

<sup>100</sup> Orlando Gomes, op.cit., p. 259; Sílvio de S. Venosa, *Direito civil*, cit., v. V, p. 267.

<sup>101</sup> RT, 189:269, 279:540, 273:296; Pontes de Miranda, *Tratado de direito privado*, t. 14, p. 11; Sílvio de Salvo Venosa, *Direito civil*, cit., v. V, p. 266.

*interesse social ou quando perde o bem em razão de desapropriação. Ação de indenização decorrente de evento natural: Faz jus ainda à indenização quando sua propriedade é diminuída em virtude de um acontecimento natural, como no caso de avulsão (CC, art. 1.251).<sup>102</sup> Ação de divisão e a demarcatória também podem ser promovidas pelos titulares de propriedade. Retificação do registro imobiliário: Se ocorrer inexatidão registraria, o proprietário poderá pleitear retificação do registro imobiliário. (2018, p. 145). (“Grifos nosso”)*

Elucidando acerca da ação negatória Gonçalves<sup>103</sup> explica: “A ação negatória é cabível, em regra, quando o domínio do autor, por um ato injusto, esteja sofrendo alguma restrição por alguém que se julgue com direito de restrição sobre o imóvel”. (2018, p. 234/235).

Segundo o mesmo autor, aludida ação pode ser também utilizada em face de quaisquer atos atentatórios da liberdade do domínio, como na hipótese de o réu fazer passar pelo terreno do vizinho águas que este não está obrigado a receber. (Gonçalves, 2018, p. 235).

Também contempla este último autor, como meio de defesa da propriedade, a ação de dano *infecto*, que tem caráter preventivo e cominatório, e pode ser oposta quanto haja fundado receio de dano iminente, em razão de ruína do prédio vizinho ou vício na sua construção, encontrando previsão normativa no artigo 1.280 do Código Civil Brasileiro. (Gonçalves, 2018, p. 236).

### 3.4. Princípio da função social da propriedade

Ensina Rizzardo<sup>104</sup>:

*A Constituição Brasileira de 1988, no art. 5º, inc. XXIII, encerra: “A propriedade atenderá a sua função social”. E no art. 170, inc. III, ordena que a ordem econômica observará, dentre outros princípios, a função social da propriedade. Foi, entretanto, a doutrina social da Igreja católica que mais propugnou para as finalidades sociais da propriedade, o que transparece em várias encíclicas papais. Na encíclica Rerum Novarum, do Papa Leão XIII, ensinava-se: “Os que têm recebido de Deus maior abundância de bens, sejam corporais ou externos, sejam internos ou espirituais, os receberam para que com eles atendam a sua própria*

<sup>102</sup> Orlando Gomes, op.cit., 260-1; Pontes de Miranda, op.cit., p.81; Gert Kummerow, op.cit., p.163<sup>a</sup> 186 e 246 a 268.

<sup>103</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p.s 234/235, item 4.1.

<sup>104</sup> Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Direito das coisas / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 167, item 10.4.

*perfeição e, ao mesmo tempo, como ministros da Divina Providência, ao proveito dos demais”. Na encíclica Mater et Magistra, o Papa João XXIII, que praticamente revolucionou a doutrina social da Igreja, transmitiu as seguintes orientações: “(...) O direito à propriedade privada é intrinsecamente inerente à função social (119)”. Mais adiante: “(...) O sagrado Evangelho sanciona, sem dúvida, o direito à propriedade privada dos bens, porém, ao mesmo tempo, apresenta, com frequência, Jesus Cristo ordenando aos ricos que transformem em bens espirituais os bens materiais que possuem, e os deem aos necessitados (121)”. Igualmente a encíclica Populorum Progressio, do mesmo Papa, contém valiosos ensinamentos, no mesmo sentido: “Se alguém tem bens deste mundo, e vendo um irmão em necessidade e não o atende, como é possível que ele resida no amor de Deus?” E, lembrando pensamento de Santo Ambrósio: “Não é parte de teus bens aquilo que dás aos pobres; o que dás a eles, lhes pertence. Porque aquilo que tem sido dado para o uso de todos, tu o apropriaste para ti. A terra foi dada para todos e não somente para os ricos”. Em outra parte: “(...) A propriedade não constitui um direito incondicional e absoluto. Não há qualquer razão para reservar-se ao uso exclusivo o que supera à própria necessidade, quando aos demais falta o necessário. Em uma palavra: o direito à propriedade não deve jamais exercitar-se em detrimento da utilidade comum”. Pode-se afirmar que a propriedade perde o caráter egoístico originário. Exige-se que, vivendo o homem em sociedade, seus interesses devem conciliar-se com os direitos superiores do Estado, ao qual cumpre a salvaguarda dos interesses gerais. (2016, p. 167)*

Um dos atributos do direito de propriedade é o direito de usar, o qual pode ser explicado, segundo o sobredito doutrinário<sup>105</sup>, da seguinte forma:

*Como sugere a palavra, “usar” corresponde à faculdade de se pôr o bem a serviço do proprietário, sem modificar a sua substância. É este poder empregado em benefício do titular do bem, que aproveita a serventia que apresenta, como quando habita uma casa, ou permite que um terceiro tire a utilidade. O uso abrange também manter a coisa inerte ou sem aproveitar os serviços que ela pode prestar. Observa Caio Mário da Silva Pereira: “Usar não é somente extrair efeito benéfico, mas também ter a coisa em condições de servir. Porém utilizá-la civiliter, uma vez que o uso se subordina às normas de boa vizinhança e é incompatível com o abuso do direito de propriedade”.<sup>64</sup> Comporta o uso restrições, especialmente no direito de vizinhança e no concernente a posturas municipais. (2016, p.219).*

---

<sup>105</sup> Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Direito das coisas / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 219, item 10.13.1.

Para Bulos<sup>106</sup>:

*O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, havendo limites ao seu uso, porque ele deve cumprir a função social que lhe é inerente (STF, ADIn 2.213-MC, Rel. Min. Celso de Melo, DJ de 23-4-2004). A função social da propriedade, prevista nos arts. 5º, XXIII; 170;182, § 2º; e 186, caput, é a destinação economicamente útil da propriedade, em nome do interesse público. Seu objetivo é otimizar o uso da propriedade, de sorte que não possa ser utilizada em detrimento do progresso e da satisfação da comunidade. (2015, p. 314).*

Podemos citar, outrossim, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso, como direitos reais que visam atender a função social da propriedade.

Segundo o escólio de Gonçalves<sup>107</sup>:

*A concessão de uso especial para fins de moradia consta da Medida Provisória n. 2.220/2001, cujo art. 1º, com as modificações introduzidas pela Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, disciplina a questão de forma análoga à usucapião especial prevista no art. 1.240 do Código Civil. O benefício se estabelece em favor da pessoa que comprovar os seguintes requisitos: posse até 22 de dezembro de 2016; b) ocupação pelo prazo de 5 anos; c) posse ininterrupta e sem oposição; d) imóvel localizado em zona urbana; e) ocupação para moradia do possuidor ou de sua família; f) imóvel público; g) possuidor não proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel rural ou urbano. No tocante ao disposto na letra “e”, aduz-se que o exercício de um pequeno comércio não inviabilizará o acesso à concessão de uso, desde que comprovada a moradia pessoal e/ou familiar no mesmo local. A propósito a referida Lei n. 13.465/2017 deu ao art. 9º da Medida Provisória n. 2.220/2001 a seguinte redação: “É facultado ao Poder Público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais”. O §1º do aludido art. 1º da citada Medida Provisória dispõe que a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. O § 2º, na sequência, limita a concessão a uma única vez. E o § 3º admite a accessio possessionis, permitindo que o herdeiro legítimo continue, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão. Por sua vez, o art. 2º da mencionada Medida Provisória, com alterações impostas pela aludida Lei n.*

<sup>106</sup> Bulos, Uadi Lammêgo. Direito constitucional ao alcance de todos / Uadi Lammêgo Bulos. – 6. Ed. Ver. E atual. de acordo com a EC n.º 83, de 5-8-2014, e os últimos julgados do STF. – São Paulo: Saraiva, 2015, p. 314, item 3.12.

<sup>107</sup> Gonçalves, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 530, item 2.

*13.465/2017, confere o benefício às pessoas de baixa renda, ocupantes de terreno público, com área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, semelhantemente ao que dispõe o art. 10 do Estatuto da Cidade. Exige-se: a) posse até 22 de dezembro de 2016; b) imóvel com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados; c) ocupação por população de baixa renda para moradia; posse mansa e contínua por 5 anos; e) impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados pelo possuidor; f) ocupante não proprietário ou concessionário a qualquer título de outro imóvel rural ou urbano. A obtenção do título de concessão para fins de moradia, segundo dispõe o art. 6º da Medida Provisória em apreço, dá-se pela via administrativa, perante o órgão competente da Administração Pública, ou pela via judicial, em caso de recusa ou omissão por parte deste. Em seguida, o título deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para que tenha eficácia erga omnes. O art. 7º, por sua vez, admite a transmissibilidade, por ato inter vivos ou causa mortis, da concessão de uso especial. Desse modo, o titular poderá, em vida, alienar o seu direito gratuita ou onerosamente, sendo que a sua morte implicará a transmissão do direito de uso especial aos herdeiros. A transmissão pode dar-se por testamento ou sucessão legítima. A extinção do direito de concessão de uso especial para fins de moradia é disciplinada no art. 8º da Medida Provisória em tela, em duas hipóteses: “I – Se o concessionário der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família. II – Se o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural, uma vez que a concessão deve ser única”. A Lei n. 11.481/2017 introduziu o inciso VIII no art. 1.473 do Código Civil, pelo qual pode ser objeto de hipoteca “o direito de uso especial para fins de moradia” – o que facilita a obtenção de financiamento bancário para o exercício de alguma atividade econômica, com a concessão do direito real de uso (e não do direito de propriedade, que permanecerá sendo do Poder Público). (2018, p. 530 a 532).*

Já a concessão de direito real de uso, segundo o mesmo autor acima, foi instituída pelo Decreto-lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, tendo recebido nova redação o artigo 7º, conferida pela Lei n. 11.481, de 31 de maio de 2007, podendo ser assim sintetizada: a) alcança terrenos públicos ou particulares; b) pode ser gratuita ou onerosa; c) admite estipulação por tempo certo ou indeterminado; d) é direito real resolúvel; e) tem por finalidade a regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social e áreas urbanas; f) admite transmissão por ato inter vivos ou causa mortis; g) é outorgada por termo administrativo ou escritura pública; h) requer registro no Cartório de Registro de Imóveis. (Gonçalves, 2018, p.533 a 534).

### 3.5. Remuneração do proprietário e o direito real de uso

Segundo Tartuce (2019, página 515)<sup>108</sup>: “O direito real de uso pode ser constituído de forma gratuita ou onerosa, havendo a cessão apenas do atributo de utilizar a coisa, seja ela móvel ou imóvel”.

Sendo constituído por meio oneroso aludido direito real, a remuneração que o proprietário do bem imóvel pode lograr em face do usuário deve se ater ao limite do uso, ou seja, não pode exorbitar dos frutos recebidos pelo terceiro pelo uso da coisa, muito menos ser fixada em patamar econômico que frustre a percepção de lucro pelo usuário.

Veja que o doutrinador acima referido<sup>109</sup>, destaca a abrangência do direito real em análise, ao pontuar que:

*Conforme o art. 1.412 do CC/2002, o usuário utilizará a coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família. Assim, a fruição somente é possível para atender às necessidades básicas da família, o que está em sintonia com a ideia de patrimônio mínimo, tão defendida pela doutrina contemporânea, caso do Ministro do STF Luiz Edson Fachin. Levam-se em conta as necessidades pessoais do usuário conforme a sua condição social e o lugar onde viver (§ 1.º do art. 1.412). Para tanto, a lei considera como componentes da família o cônjuge do usuário, os seus filhos solteiros e as pessoas do seu serviço doméstico (§ 2.º do mesmo diploma). (2019, página 516).*

Na lição de Venosa<sup>110</sup>:

*Os frutos podem ser vistos como utilidades periodicamente produzidas pela coisa, sob o aspecto objetivo. Pela visão subjetiva, frutos são riquezas normalmente produzidas por um bem, podendo ser uma safra, como os rendimentos de um capital. Nosso Código trata dos frutos sob o aspecto subjetivo. Esses frutos podem ser naturais, industriais e civis. Naturais, os provenientes da força orgânica, como os frutos de uma árvore, as crias dos animais. Industriais são os decorrentes da atividade humana, como a produção industrial. Civis são as rendas auferidas pela coisa, provenientes do capital, tais como juros, alugueres e dividendos. O art. 1.215 dispõe que*

<sup>108</sup> Tartuce, Flávio. Direito Civil: direito das coisas – v.4 /Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 515, item 6.5.

<sup>109</sup> Tartuce, Flávio. Direito Civil: direito das coisas – v.4 /Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 516, item 6.5.

<sup>110</sup> Venosa, Sílvio de Salvo Direito civil: reais / Sílvio de Salvo Venosa. – 18. ed. – São Paulo: Atlas, 2018, p.115.

*os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos tão logo separados; os civis reputam-se percebidos dia a dia. O art. 1.214, parágrafo único determina que os frutos pendentes, quando cessar a boa-fé do possuidor, devem por ele ser devolvidos.<sup>3</sup> Nessas disposições, portanto, atentemos que o legislador refere-se unicamente aos frutos naturais, ou frutos propriamente ditos. De acordo com a dicção do art. 1.215, os frutos civis, rendimentos, são contados dia por dia, o que significa que o possuidor de má-fé responde por eles desde o dia em que esta se iniciou. Para os frutos civis, cada dia representa uma fração de tempo. Não reclamam, ao contrário dos frutos naturais e industriais, a percepção efetiva. O pagamento dos rendimentos é decorrência automática desejada por nossa lei. O possuidor de boa-fé tem direito aos rendimentos até o dia em que ela cessa. Ou, em outros termos: o possuidor de boa-fé responde como o de má-fé desde o momento em que cessou a boa-fé. Os frutos ainda pendentes e os antecipadamente colhidos devem ser abonados ao retomante a partir do momento em que cessar a boa-fé. De acordo com o art. 1.216, também no intuito de impedir o injusto enriquecimento, o possuidor de má-fé que entrega os frutos faz jus às despesas de produção e custeio: “Art. 1.216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio”.<sup>111</sup> Segundo o art. 1.214, parágrafo único, as despesas de produção e custeio também devem ser indenizadas ao possuidor de boa-fé, no tocante aos frutos pendentes: “Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação”. A colheita de frutos antecipadamente pode sugerir má-fé; todavia, mesmo que não ocorra, os frutos não podem pertencer ao possuidor, porque*

<sup>111</sup> “Ação de reintegração de posse de imóvel – Esbulho caracterizado – Conjunto probatório consistente, formado por prova documental – Autores comprovaram ser legítimos possuidores do imóvel – Requisitos do art. 927 do CPC preenchidos (NCPC, art. 561) – Réu não se desincumbiu do ônus do art. 373, II, do NCPC – Litigância de má-fé – Inocorrência – Sentença mantida – Recurso desprovido” (TJSP – Ap 1001657-77.2015.8.26.0084, 5-7-2016, Rel. Maurício Pessoa). “Embargos de terceiro – Bem adquirido de quem não pagou integralmente o preço e perdeu, em ação de rescisão contratual e reintegração na posse, o imóvel. Ausência de boa-fé. Possuidor que não se ateu com a diligência necessária e tampouco comprovou o pagamento do preço ajustado. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido” (TJSP – Ap. 0042519-36.2012.8.26.0562, 18-6-2015, Rel<sup>a</sup> Silvia Sterman). “Ação de desocupação – Pedido de imissão de posse – Direito dos apelados em serem imitados na posse do imóvel. Escritura pública de compra e venda não registrada. Documento hábil para comprovar o direito à reivindicação do imóvel. Indenização por benfeitorias. Impossibilidade. Possuidor de má-fé. Recurso provido” (TJPR – Acórdão 0845820-0, 30-5-2012, Rel. Des. Carlos Mansur Arida). “Apelação cível e apelo adesivo – Ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse, perdas e danos por quebra contratual e indenização da fruição do lote. Agravo retido. Cerceamento de defesa não configurado. Apelação. 1. Abusividade das cláusulas contratuais e modificação do valor real do imóvel – Incabível. Incidência de perdas e danos a título de fruição do imóvel. Possibilidade. Limitação em 2% da multa contratual em substituição ao pagamento das perdas e danos – Impossibilidade pela natureza jurídica distinta – Direito de retenção. Possuidora de má-fé. Valores dos alugueres a serem apurados em liquidação de sentença. Recurso conhecido e parcialmente provido. Apelação adesiva. Incidência da multa contratual cumulada com alugueres impossibilidade. Incidência dos juros sobre os valores a serem restituídos. Mora debitoris atribuída a apelada. Reforma. Mantidos os ônus sucumbenciais. Agravo retido. Rejeitados. Apelo conhecido e parcialmente provido. Apelo adesivo. Conhecido e parcialmente provido” (TJPR – Acórdão 0731554-0, 13-4-2012, Rel<sup>a</sup> Juíza Conv. Subst<sup>a</sup> Ana Lúcia Lourenço).

*deveriam ser colhidos quando a boa-fé já cessara. Se não tivessem sido colhidos antes do tempo, ainda estariam pendentes e pertenceriam ao novo possuidor. Desse modo, o possuidor de má-fé deve não somente devolver os frutos colhidos e percebidos, como também indenizar pelos frutos que por sua culpa deixou de colher, ou seja, os percipiendos. (2018, p.115 a 118).*

Para fins de devolução dos frutos, é preciso explicar qual a extensão deve dever, ou seja, em que momento começa e termina essa obrigação (de restituição).

Assim, considera-se o fim da boa-fé do usuário como marco inicial para o cômputo do quanto será devido ao proprietário, após a rescisão contratual, ou advento da condição resolutiva, em relação ao usuário, pelos frutos gerados pela coisa sobre a qual foi instituído o direito de uso.

Em outras palavras, quando o usuário não mais ignorar que detém a coisa de forma indevida, a partir desse momento iniciará o cômputo dos frutos a serem devolvidos ao proprietário pelo término do ajuste.

Noutro norte, o limite da aludida obrigação será a efetiva devolução da coisa ao proprietário, mediante comunicação do usuário a este, a fim de resguardar-se (o beneficiado com aludido direito de uso) de invocação de direito a indenização pelo titular do domínio.

## CONCLUSÃO

O benefício de munir o titular do domínio sobre bem imóvel de instrumento que se imagina apto, em termos jurídicos, à prevenção contra atos de terceiros que intencionam adquirir propriedade alheia, pensa-se ser mais consentâneo com o princípio da função social da propriedade quando se tem em mira que tal prática pode albergar tanto interesses privados (do próprio dono em manter a coisa em sua esfera de direito) quanto sociais, caso, por exemplo, a instituição deste direito real seja formalizada em favor de terceiros necessitados de amparo governamental, a exemplo dos moradores de rua, da população de baixa renda e dos desempregados sem qualificação para o trabalho formal.

Outrossim, é crível que uma inovação legislativa, em âmbito federal, possa incentivar a constituição do direito real de uso sobre a propriedade privada, quando se tem em foco a possibilidade de criação, na seara tributária, de norma jurídica prevendo, por exemplo, isenção ou dedução de imposto de renda para pessoas físicas e jurídicas que assim procederem, cujo alcance em relação a estas últimas seriam ainda maiores sob a perspectiva de uma multinacional que, para lograr dessa benesse propugnada, construísse ou destinasse casas, por ela adquirida, para determinada população da sede da atividade empresária, a título gratuito, por óbvio, hipótese em que não haveria sequer prejuízo, pois aludido direito não transfere propriedade, mas apenas a posse direta da coisa, de modo que, extinto o direito real de uso, conforme ajuste formalizado entre as partes, o titular do domínio retomaria a posse direta do bem imóvel, podendo dele fazer o que lhe aprouver, inclusive aliená-lo.

Desta forma, estar-se-ia implementando, na prática, a cidadania, a dignidade da pessoa humana, estabelecidas como fundamentos da República Federativa do Brasil, no artigo 1º da Constituição Federal, e incentivando a participação privada na construção de uma sociedade solidária, garantindo o desenvolvimento nacional, erradicando a pobreza e a marginalização, reduzindo as desigualdades sociais e regionais e promovendo o bem de todos, exatamente como previsto no previsto no artigo 3º da Carta Política ao estabelecer os objetivos fundamentais de nosso país.

O direito social a moradia, a que se refere o artigo 6º, *caput*, da Constituição Cidadã, teria, assim, um grande reforço legal para a sua concretude.

Com efeito, para além de ser instrumento de defesa contra atos de terceiros que porventura pretendam adquirir o domínio da propriedade imobiliária, o direito real de uso tem cunho social consentâneo com a noção de que a propriedade deve atender as necessidades da coletividade, distribuindo riqueza a quem foi privado, pelas circunstâncias, de usufruir do mínimo vital ou deste temporariamente apartado.

Por ser limitado as necessidades da pessoa do usuário e da família deste, temporário, indivisível, intransmissível e personalíssimo, o direito real de uso contempla benefícios tanto para o proprietário do bem imóvel, assim como o citado acima, quanto para o beneficiado, mesmo que seja instituído de forma onerosa, pois neste caso, não poderá o proprietário absorver todo o lucro a ser auferido pelo usuário com a utilização da coisa.

Avoluma-se, ainda, em favor do titular do domínio, afora todas as hipóteses de extinção do direito real de uso vista neste estudo, a possibilidade do proprietário usucapir o direito real de uso, retomando a posse plena do bem imóvel, não por obstáculo imposto por ele ao exercício do aludido direito de uso, mas pelo não exercício deste pelo usuário, o que é denominado de Usucapio libertatis<sup>112</sup>.

Nesta senda, não se vislumbra haver razões jurídicas para o proprietário não lançar mão deste direito real de uso, cujas variantes positivas albergam benefícios tanto para si – sob o viés de defesa da propriedade contra invasão alheia –, quanto para terceiros, ao constituir referido direito, mesmo que para lograr (o titular do domínio) de algum benefício tributário criado por lei, contribuindo com o desenvolvimento da sociedade em que vive, assentando, na sociedade, a responsabilidade social voltada para o bem coletivo, com efeitos reais inexprimíveis para os beneficiários.

Assim, a conclusão alcançada é a de que o direito real de uso é instrumento eficaz para prevenir a propriedade imobiliária de ser usucapida, quanto mais diante de proprietário que talvez por escassez de recursos financeiros não tenha a possibilidade de edificar sobre o terreno, ou pela distância entre o seu domicílio e o local de sua propriedade - potencialmente

---

<sup>112</sup> A aquisição da liberdade. Disponível: <https://www.webtran.pt/latin/para-portugues/>. Acesso em 4.9.2019

no interesse alheio de usucapi-la - não pode, com frequência, estar em seu imóvel, além de ser direito real impactante no seio social como instrumento de promoção de direitos e objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, tais como os citados nesta análise conclusiva, espraiando efeitos positivos de fortalecimento da responsabilidade social no âmbito da propriedade privada.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Código Civil Comentado**, coleção coordenada por Álvaro Villaça de Azevedo. - 1ª ed.- São Paulo: Editora Atlas, 2003, vol. XII.
- BULLOS, Uadi Lammêgo. **Direito constitucional ao alcance de todos** / Uadi Lammêgo Bulos. – 6. Ed. Ver. E atual. de acordo com a EC n.º 83, de 5-8-2014, e os últimos julgados do STF. – São Paulo: Saraiva, 2015.
- PAGE, Henri de. *Traité Élémentaire de Droit Civil Belge*, 1ª ed., Bruxelles, Établissements Émile Bruylant, 1952, tomos V e VI.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, volume 4: direito das coisas / Maria Helena Diniz. – 32.ed.atual. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018.
- ESPÍNOLA, Eduardo. **Direitos Reais Limitados**, 1ª ed., Rio de Janeiro, Conquista, 1958.
- ENNECCERUS, Ludwig, KIPP, Theodor, WOLFF, Martin. *Derecho de Cosas – Posesión – Derecho Inmobiliario – Propiedad*, 3ª ed. espanhola, Barcelona, Bosch, Casa Editorial, 1971, 3º tomo, 1º e 2º vol.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**/Luiz Guilherme Loureiro.- 5. ed.rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.
- MAZEAUD, Henri et Léon, MAZEAUD, Jean, CHABAS, François. *Leçons de Droit Civil – Biens*, 8ª ed., Paris, Montchrestien, 1994, tomo II, vol. 2º.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil – Direito das Coisas*, 24ª ed., São Paulo, Editora Saraiva, 1985, 3º vol.; 37ª ed., atualizada por Carlos Alberto Dabus Maluf, São Paulo, Editora Saraiva, 2003.
- NADER, Paulo. **Curso de direito civil**, volume 4: direito das coisas. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais** – Vol. IV / Caio Mário da Silva Pereira; Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. – 26. ed., rev. atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- PLANIOL, Marcel. *Traité Élémentaire de Droit Civil*, 10ª ed., Paris, Librairie Générale de Droit & de Jurisprudence, 1925, tomo I.
- RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas** / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro : Forense, 2016.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas** – v. 4 / Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio

de Janeiro: Forense, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: reais** / Sílvio de Salvo Venosa. – 18. ed. – São Paulo: Atlas, 2018.

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil – Dos Direitos Reais**, 1<sup>a</sup> ed., coleção coordenada por Sálvio de Figueiredo Teixeira, Rio de Janeiro, Editora Forense, 2003, vol. XVI.